

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2015, tirsdag den 8. december, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Kvarterhuset Jemtelandsgade – salen på 1. sal – Jemtelandsgade 3, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Vedtagelse af forøget budget for renovering af
 - Tag alene
 - Tag + vinduer
 - b) Bemyndigelse til at indgå rådgiveraftale med Bang & Beenfeldt A/S.
- 3) Eventuelt.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt ejerforeningens formand Michael Woller, og som referent blev valgt administrator og advokat Arne Linde Olsen.

Det blev konstateret, at følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 5 (fuldmagt), 12, 13, 15, 17, 18, 19, 21, 23, 24 (fuldmagt), 27, 28, 29, 31, 36, 37 (fuldmagt), 39, 42 (fuldmagt), 44, 47, 48 (fuldmagt), 49, 51 (fuldmagt), 53, 55 (fuldmagt), 56, 57, 58, 60, 65, 67 og 72.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt 32 ejerlejlighedsejere ud af foreningens 75 ejerlejlighedsejere.

Videre var ingeniør Claes Bohn-Willeberg fra Bang & Beenfeldt A/S tilstede tillige med administrator advokat Arne Linde Olsen.

Ad 2.

Michael Woller orienterede kort om bestyrelsens arbejde siden sidste generalforsamling og bemærkede, at valg af rådgiver var trukket længere ud end påregnet.

Dette skyldes, at foreningen oprindeligt valgte en anden rådgiver end Bang & Beenfeldt A/S, men at denne rådgiver først på et sent tidspunkt meddelte, at de ikke havde tid til at varetage sagen på nuværende tidspunkt, hvorfor foreningen valgte at arbejde videre med Bang & Beenfeldt A/S.

Herefter har Bang & Beenfeldt A/S set nærmere på ejendommen til brug for udarbejdelse af et estimat/overslag over hvad der skal udføres samt et budget og herved er der konstateret problemer med blandt andet bærejern i karnapperne, samt at de nødvendige arbejder i omfang og pris er vurderet betydeligt større end oprindeligt antaget.

Det bemærkes i den forbindelse, at den tilstandsrapport, der blev udarbejdet primo 2015 og som lå til grund for generalforsamlingsvedtagelsen ved den ordinære generalforsamling den 18. maj 2015, byggede på nogle få timers gennemgang af ejendommen og en vurdering på basis heraf og ikke på baggrund af en mere detaljeret gennemgang.

Da økonomien i projektet er væsentligt ændret, har bestyrelsen efter samråd med administrator valgt at indkalde til denne ekstraordinære generalforsamling med henblik på at få godkendt det forøgede budget, herunder besluttet om dette skal være taget alene, tag med tillæg af vinduer eller en form for kombination, således at man udnytter det opsatte stillads med henblik på istandsættelse af vinduer m.v.

Ordet blev herefter overdraget til Claes fra Bang & Beenfeldt A/S, som kort præsenterede sig og orienterede om de foreløbige undersøgelser, man havde foretaget på ejendommen, hvilket indtil videre er gjort vederlagsfrit, idet der ikke er indgået aftale mellem ejerforeningen og Bang & Beenfeldt A/S på nuværende tidspunkt om rådgivningsassistance.

Det blev oplyst, at taget, som også andre rådgivere har påpeget, bør udskiftes, idet dette er utæt adskillige steder og i øvrigt nedbrudt af alder.

Det blev oplyst, at renovering af en del af bærejernene over karnapperne er en nødvendighed, således at forstå, at disse bør udskiftes sammen med taget, idet der er konstateret væsentlige tæring i nogle af disse med synbare skader til følge ved "udskydning" af mursten.

Det blev oplyst, at en tidsplan for arbejdernes udførelse er ca. følgende:

- 4-5 måneder til udbud og licitation.
- Derefter ca. 4-6 uger efter valg af entreprenør med henblik på udarbejdelse af entreprisekontrakt og entreprenørs mulighed for at bestille materialer m.v. inden opstart,

som forventes at kunne finde sted ca. maj/juni 2016 og med afslutning alt efter omfang inden årets udgang.

Claes oplyste, at Bang & Beenfeldt A/S har et stort knowhow ved entrepriser af pågældende omfang og art, og at dette ligger indenfor virksomhedens kerneområde og at virksomheden har rådgivet og hjulpet adskillige ejerforeninger og boligforeninger primært på Amager med tilsvarende opgaver.

Ordet blev herefter givet frit og Mette påpegede, at vinduerne i hendes lejlighed var udskiftet til nye for ca. 9 år siden og betalt af hende.

Claes oplyste, at der ud over vinduer i de enkelte lejligheder også er vinduer på fælles arealer, altså trappeopgange, som foreningen må tage højde for.

Arne Mørk forespurgte, om Københavns Kommune ville stille krav til hvilke vinduer der skal isættes, idet han påpegede, at der i dag er 4 vinduestyper isat i ejendommen.

Claes bemærkede, at der ikke burde være problemer med Københavns Kommune, herunder heller ikke såfremt der vælges træ/alu-vinduer, idet dette sædvanligvis godkendes af Kommunen.

Pernille fra bestyrelsen tilkendegav, at vinduer var medtaget i forslaget grundet tidligere drøftelse på generalforsamling om udnyttelse af stillads.

Det blev påpeget fra enkelte beboere, at udgift til nye vinduer vil andrage ca. kr. 75.000,00 i snit pr. lejlighed og at man fandt, at dette var unødvendigt.

Bjarne foreslog, at man i stedet gennemgik vinduerne og så på vedligeholdelsesstanden i stedet for at udskifte disse samt eventuelt overvejede at sælge tørreloftet til lejligheder.

Michael Woller bemærkede, at salg af tørrelofter havde været drøftet på adskillige generalforsamlinger og senest forkastet som en mulighed på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 14. maj 2014.

Claes bemærkede, at der i malingen af nuværende vinduer kan være anvendt blymaling, således at de miljømæssige krav til behandling af vinduerne kan være betragteligt ved en renoivering.

Peter bemærkede, at han fandt det unødvendigt at skifte alle vinduer, idet der formentlig i adskillige vinduer var mange års levetid tilbage.

Claes oplyste, at han vurderede, at ca. 30% af vinduerne var udskiftet indenfor 10-12 år samt at vinduerne på gadesiden var de mest nedslidte.

Bjarne fik ordet igen og bemærkede, at han fandt, at der var tale om ændrede forudsætninger for tørrelofterne, nu da udgifterne væsentligt er steget i henhold til tidligere påregnet.

Administrator advokat Arne Linde Olsen orienterede omkring afstemningsreglerne og bemærkede, at der ikke er krav om kvalificeret flertal, idet dette alene gælder for beslutning om væsentlige forandringer i fælles bestanddele og tilbehør, jfr. vedtægternes § 11, stk. 2.

En udskiftning af et tag med et tilsvarende tag er ikke en væsentlig forandring.

Dette betyder, at det der er til drøftelse på nærværende generalforsamling vil kunne vedtages med almindeligt simpelt flertal, hvilket betyder, at såfremt mere end halvdelen af de fremmødte medlemmer stemmer for forslaget, er dette vedtaget.

Det blev videre oplyst, at i henhold til vedtægterne har foreningen vedligeholdelse af vinduer, idet vedligeholdelsen af disse ikke i henhold til § 7 i vedtægterne er pålagt den enkelte ejer.

Michael Woller bemærkede, at det var nødvendigt, at der nu tages en egentlig stillingtagen om at komme videre med taget, idet dette har været drøftet i mange år og en yderligere udsettelse vil være uforsvarlig efter dennes opfattelse.

Elisabeth oplyste, at hun var i tvivl om, hvad der var nødvendigt og foreslog, at man eventuelt tog karnapperne mod gaden først og ventede med taget i 3-4 år.

Claes bemærkede, at hvis han selv boede i ejendommen og skulle træffe bestemmelse som ejer, så ville han prioritere og starte med taget og vente med vinduer, idet man altid bør sikre at ejendommen er tæt i klimaskærmen - særligt taget - inden man påbegyndte andet samt at man samtidig bør udskifte bærejernene i karnapperne og eventuelt gennemgå vinduerne med henblik på reparation.

Arne Mørk forespurgte, om inddækninger omkring mansardtaget er med i forslaget om renoivering af taget.

Claes bekræftede dette og bemærkede, at det foreskrevne tag vil blive udført med fast undertag og med inddækninger samt isolering så meget det er muligt også ved mansardtaget.

Michael forespurgte om bestyrelsen havde valgt rådgiver samt at denne gerne så, at man indgik en aftale på fast pris eventuelt med et ekstra incitament til rådgiverne til at spare på ydelserne.

Michael Woller bemærkede, at punktet ”valg af rådgivere” var til drøftelse under dagsordens pkt. 2.b.

Claes bemærkede vedrørende fast pris, at den rådgivningsaftale, der forelå til drøftelse under 2 b) var forhandlet med bestyrelsen og at prisen på arbejderne jo afhang af det licitationsresultat, der opnås, og at han som rådgiver ikke kan påvirke dette, bortset fra at licitationsresultatet skal vurderes og muligvis forhandles, herunder ned til det budget, som foreningen har.

Videre tilkendegav Claes at en gennemgang af samtlige vinduer, eventuelt blot udefra i det omfang, at man ikke kan komme ind, vil koste ca. kr. 50.-60.000,00 plus moms, eller med moms et beløb under kr. 75.000,00.

Det blev forespurgt, om det er muligt for foreningens beboere at benytte stilladset til egne arbejder, og Claes bemærkede, at det som udgangspunkt ikke er tilladt, at stilladset benyttes af andre entreprenører.

Peter forespurgte, om sålbænke er med i udbuddet og det blev oplyst, at dette er de ikke, uanset at der er skader på disse – men man havde været nød til at sætte en begrænsning.

Der udspandt sig en diskussion om sålbænke og denne udmundede i et forslag om at medtage nødvendige reparation af disse i udbuddet.

På dette tidspunkt besluttede dirigenten at holde en pause og dirigenten suspendede generalforsamlingen mellem kl. 20.30 og 20.45.

Generalforsamlingen blev herefter genoptaget og dirigenten opsummerede de tidligere drøftelser således, at der ud over de 2 dagsordens forslag også var et forslag, som omfattede projekt 1, altså tag m.v. alene + nødvendige reparation af sålbænke samt udarbejdelse af rapport på samtlige vinduer med henblik på, at der indhentes priser på nødvendig reparation i henhold til rapporten samtidig med taget m v.

Lars Søndergaard stillede en del spørgsmål, dels til hvorledes udgifterne skal finansieres, spørgsmål om renter samt udnyttelse af håndværkerfradrag m.v.

Administrator besvarede spørgsmålene kort og bemærkede, at der ikke kan benyttes håndværkerfradrag til arbejder, der er undergivet ejerforeningens vedligeholdelseskompetencer, hvorfor de arbejder, der er til drøftelse ikke kan benyttes til håndværkerfradrag.

For så vidt angår finansiering bemærkede administrator, at der ikke er indhentet tilbud herpå, men blot en indikation på renteniveauet, men at arbejderne vil blive finansieret i lighed med tidligere, således at foreningens medlemmer enten kan indbetale deres andel kontant eller gå med i et fælleslån, der optages via ejerforeningen, og med mulighed for efter gældende skatteregler at fratække den enkelte ejers renter på lånet.

Med hensyn til sidstnævnte bemærkede administrator, at en ejerforening ikke er et selvstændigt skattesubjekt, men et såkaldt nødvendigt driftsfællesskab, hvorfor den skattemæssige behandling af renter ligger hos den enkelte ejer.

Dirigenten besluttede herefter at sætte følgende under afstemning:

- 1) Beslutning om tag og vinduer samlet, jfr. dagsordenens forslag.
- 2) Beslutning om tag i henhold til dagsordenens forslag med tillæg af nødvendig reparation af sålbænke samt udarbejdelse af en rapport over samtlige vinduers tilstand med henblik på at indhente priser herpå der medtages til endelig vedtagelse på kommende generalforsamling.
- 3) Tag alene, jfr. indkaldelsen.

Der blev valgt 3 stemmetællere – Martin, Pernille og Karen – og der blev herefter konstateret følgende:

Ad afstemning 1:

For forslaget blev ikke afgivet stemmer

Imod forslaget blev der afgivet 31 stemmer.

1 ejer tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konkluderede at forslaget **IKKE** var vedtaget.

Dirigenten satte herefter forslag 2 under afstemning og konstaterede følgende afstemningsresultat:

For forslaget blev afgivet 20 stemmer.

Imod forslaget blev afgivet 7 stemmer.

5 ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konkluderede, at forslag 2, som omfattede taget med tillæg af nødvendig reparation af sålbænke og udarbejdelse af rapport vedrørende vinduer **var vedtaget**, hvorfor forslag 3 bortfaldt.

Ad 2 b).

Der blev herefter drøftet bemyndigelse til at indgå rådgiveraftale med Bang & Beenfeldt A/S.

Arne Mørk tilkendegav, at arbejderne bør bydes ud til minimum 5 entreprenører, herunder entreprenører spredt i Danmark.

Der blev drøftet hvorvidt 1-års gennemgang skulle være med i rådgivningsaftalen og Claes tilkendegav, at der normalt på Bang & Beenfeldt A/S'sager ikke er det store tidsmæssige forbrug på en 1-års gennemgang.

Efter en kort drøftelse omkring 1-års gennemgang accepterede Claes på vegne Bang & Beenfeldt A/S, at dette vil blive udført vederlagsfrit af selskabet.

Man drøftede herefter den egentlige aflønning af rådgiver.

Dette blev konkretiseret til et forslag om, at en 10%’s honorarberegning af håndværkerudgifter accepteres ud fra det budget, der er forelagt generalforsamlingen med tillæg af hvad renovering af sålbænke måtte koste – samt at der alene beregnes honorar vedr renovering af vinduer med 10% af udgiften såfremt renoveringen af disse godkendes på kommende generalforsamling med fradrag af aftalt honorar til udarbejdelse af rapport og udarbejdelse af tilbudsliste samt indhentelse af priser vedr samtlige vinduer – maksimeret til kr 60.000 + moms jfr ovenfor.

I den forbindelse tilkendegav Claes, at såfremt budgettet måtte blive overskredet, at man uden beregning vil søge at forhandle med lavestbydende entreprenør for at opnå de budget-

mæssige forudsætninger.

Der blev herefter foretaget en afstemning om, hvorvidt bestyrelsen har bemyndigelse til at indgå rådgivningsaftale og for dette blev afgivet 28 stemmer, 1 tilkendegav at stemme imod og 2 tilkendegav hverken at stemme for eller imod, idet dirigenten bemærkede, at 1 medlem havde forladt generalforsamlingen på dette tidspunkt.

Dirigenten konkluderede at der herefter forelå en bemyndigelse til bestyrelsen til at kontrahere med Bang & Beenfeldt A/S.

3. Eventuelt

Under eventuelt bemærkede Michael Woller, at bestyrelsen havde valgt at acceptere et tilbud fra Ista/Clorius omkring opsætning af nye varmemålere med fjernaflæsning, idet man havde fået et tilbud med en 10-års afbetaling af udgiften, som var vurderet at være under den bagatelgrænse, som bestyrelsen kan acceptere tilbud indenfor. Dette betyder at ISTA/Clorius skal udskifte målere i alle lejligheder og have adgang hertil.

Videre orienterede Michael Woller omkring problemerne med Fibia/internet og TV og opfordrede foreningens medlemmer til at skrive sig på lister med angivelse af eventuelle fejl og mangler omkring installationen og funktionen af denne.

Da der ikke var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.40.

Efter at generalforsamlingen i E/F Ved Sønderport 14-24 var afholdt, blev der afholdt en generalforsamling i Altanlauget under E/F Ved Sønderport 14-24.

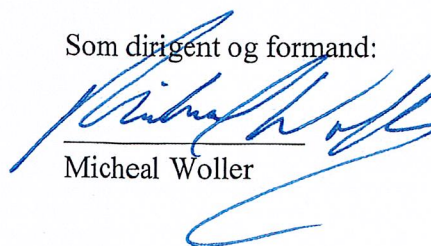
Der gengives ikke et referat ved nærværende fra denne generalforsamling, men det oplyses, at det ikke var muligt at vælge en bestyrelse i Altanlauget, og at der nu vil ske indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på opløsning af Altanlauget og inddragelse af altanlaugets funktioner under ejerforeningen.

Som referent:



Arne Linde Olsen

Som dirigent og formand:



Micheal Woller