

År 1983, den 25. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo kvarter i Fredens Kirkes Menighedslokale.

Til stede var:

P.M. Juhl 1/2388

J. Petersen 2/2388

H. Paulsen 5/2388

G. Öberg 7/2388

P. Kiil 8/2388

D. Knudsen 9/2388

F. Eberhardt 10/2388

D. Säll og P. Stage 3/2441

I. Johannesen 9/2441

G. Schou 10/2441

K. Mundfeld 13/2441

for A. Waldner 6/2441

mødte F. Eberhardt med fuldmagt

for Wm. Tofte Family Foundation

mødte H. Levin med fuldmagt

for Advokatfirmaet Saltorp, Hald

& Andersen som administrator

mødte Carsten Iversen og

Winnie Zak

som repræsentant for lejerne

mødte Søren Seedorff.

Dagsordenen var som angivet i indkaldelsesskrivelse af 4. maj 1983.

Ad 1.

Til dirigent valgtes advokatfuldmægtig Carsten Iversen, der erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Ad 2.

Formanden aflagde beretning. Det havde været en stille sæson, og der var derfor ikke nogen længere beretning. Der var opsat gelændere i henhold til generalforsamlingsbeslut-

ning i 1982 i en opgang. Inger Johannesen gjorde opmærksom på, at vedtagelsen havde vedrørt gelændere i alle opgange, men formanden meddelte, at gelænderne var vedtaget opsat af hensyn til de ældre beboere i ejendommen, og da der ikke var ældre beboere i de to øvrige opgange, havde bestyrelsen besluttet at undlade opsætning af gelændere i de to sidste opgange, idet disse gelændere ikke ligefrem pyntede på opgangene.

Formanden orienterede ligeledes om hovedrengøringen af trapperne, og Jøgvæn Petersen foreslog en bedre vedligeholdelse af disse. Formanden erklærede sig enig i, at man nu hvor trappen var hovedrengjort, skulle forsøge generelt at holde denne i bedre stand.

Inger Johansen gjorde opmærksom på, at samtlige ejerlejlighedsejere stadig betalte til istandsættelse og vedligeholdelse af tagvinduer m.v., uanset at disse ejedes af de oprindelige ejere. Formanden oplyste, at dette spørgsmål havde været drøftet i bestyrelsen, men at man var blevet enige om, da de arealer, der benyttes som fællesarealer og pulterum af de oprindelige ejere hidtil var blevet stillet vederlagsfrit til disposition for ejerlejlighedsejerne, hvorfor bestyrelsen havde fundet det særdeles rimeligt at ejerforeningen afholdt disse udgifter, uanset at vedligeholdelsespligten påhvilede de oprindelige ejere. Herved deltog de oprindelige ejere faktisk også i disse udgifter.

Gert Schou ønskede et højere niveau for renholdelse af de øvrige fællesarealer, og gjorde opmærksom på, at det af viceværtens kontrakt fremgik, at disse arealer skulle rengøres jævnlig. **Bestyrelsen tog dette til efterretning.**

Et tagvindue i det pulterum der benyttes af Gunilla Öberg havde haft stormskade og var blevet repareret. Reparationen var foretaget fra ydersiden af huset, og Günilla Öberg havde derfor ikke været opmærksom på, at vinduet var blevet repareret. Da vinduet ikke kunne låses fast fra ydersiden af taget, og da viceværtten ikke vidste hvilke pulterum der blev benyttet af de forskellige ejere, havde vinduet stået åbent siden reparationen, og der var derfor opstået et problem med dueeskrementer i pulterummet. Dan Säll havde ligeledes et problem, idet der i det af ham benyttede pulterum, på grund af et myndighedskrav, var placeret en stor sandkasse, der optog en del plads.

Det vedtoges at rengøre de af Gunilla Öberg og Dan Säll benyttede pulterum for ejerforeningens regning, og at Karl **Mundfeldt undersøger hvorvidt det stadig forlanges af myndighederne, at der er placeret en sandkasse i det ene pulterum.** Såfremt det måtte vise sig at myndighederne frafalder kravet om sandkassen, fjernes denne, i modsat fald forsøges sandkassen flyttet til tørreloftet.

For ikke problemet i det af Günilla Öberg benyttede pulterum skulle genopstå, henstillede bestyrelsen til medlemmerne, at de satte navn på pulterummene, således at viceværtten havde mulighed for at underrette brugerne af pulterummene, såfremt der skulle opstå skader på vinduer og lignene.

Formandens beretning godkendtes herefter enstemmigt.

Ad 3.

Man gik herefter over til det af Revisor-Centret udarbejdede regnskab for 1982.

Inger Johansen gjorde opmærksom på, at udgiften til forsikringer i 1982 var højere end den budgetterede udgift for forsikringer i 1983. Flemming Eberhardt oplyste at årsagen til dette var, at ejerforeningens forsikring havde dækket glasforsikring, hvilket man ikke havde været opmærksom på, og man havde derfor selv betalt for glasskader, uanset forsikringen. Dette forhold var nu bragt i orden, og forsikringsselskabet havde refunderet beløbet for glasforsikringen. Dette var dog først sket i 1983, og budgettet for 1983 ville derfor blive mindre end udgiften havde været i 1982. Senere ville forsikringspræmien dog stige igen, således at man betalte fuld ejendomsforsikring med undtagelse af glasforsikring.

Inger Johannesen gjorde indsigelse mod beregningen af huslejen for viceværtens lejlighed, idet Inger Johannesen havde indbragt en sag for Huslejenævnet vedrørende en anden beboelseslejlighed i ejendommen. Carsten Iversen gjorde opmærksom på, at uanset om Inger Johannesen ville få medhold i denne sag, der p.t. var anket, ville dette ikke få indflydelse på beregningen af lejen for viceværtens lejemål, idet der kun var indbragt en lejlighed for Huslejenævnet, og en afgørelse i denne sag, ville kun komme til at vedrøre denne ene lejlighed. Såfremt ejerforeningen ønskede huslejberegningen for viceværtlejligheden prøvet i Huslejenævnet, måtte ejerforeningen indbringe netop dette lejemåls huslejberegning for Huslejenævnet. Bestyrelsen meddelte, at de ikke p.t. påtænkte at anlægge en sag for Huslejenævnet for så vidt angår viceværtens lejemål, og det vedtoges derfor at godkende regnskabet uden yderligere kommentarer.

Ad 4.

Formanden gennemgik budgettet for 1983.

Jøgvan Petersen påpegede, at man sidste år havde været opmærksom på, at taget trængte til en reparation. Karl Mundfeldt oplyste, at bestyrelsen, på grund af den milde vinter, som ikke havde tæret særlig meget på taget, havde besluttet at udskyde projektet til det viste sig nødvendigt, hvorfor man ikke havde medtaget denne udgift i budgettet.

Günilla Öberg foreslog at man bad en offentlig myndighed besigtige ejendommens 4 altaner, eller subsidiært indhentede tilbud på en nedhugning af disse, idet altanerne efter Günilla Öbergs mening var livsfarlige. Karl Mundfeldt oplyste, at man havde haft en fagmand til at se på altanerne, men at denne havde fundet disse forsvarlige. Karl Mundfeldt oplyste ligeledes, at han sidste år havde indhentet tilbud på reetablering af de 4 altaner og at dette tilbud havde været på kr. 45.000,00 excl. moms, og at det

ligeledes ville blive meget dyrt, såfremt man vedtog at nedtage altanerne, idet der udover udgiften til selve nedrivningen skulle tages i betragtning, at der også i denne forbindelse ville komme udgifter til forandring af altandøre, idet disse åbner udad, og i givet fald skulle ændres til at åbne indad. Hertil kom, at man kunne risikere en yderligere udgift til nye dørkarme, idet man ikke på forhånd kunne sige, hvorvidt dørkarmene kunne holde til en sådan forandring. Det blev ligeledes præciseret, at såfremt man bad en offentlig myndighed foretage en besigtigelse, ville man for det første komme til at betale for denne besigtigelse, og for det andet kunne man risikere, at Stadsingeniøren forlangte at altanerne nedtages, hvilket ville medføre en meget store udgift for alle ejerlejlighedsejerne, og man ville, såfremt man havde haft en offentlig myndighed til at besigtige ejendommen, ikke have mulighed for at ændre de offentlige myndigheders indstilling.

Efter en del diskussion blev det vedtaget uden afstemning, at Karl Mundfeldt kontakter Stadsingeniøren og beder om en besigtigelse af ejendommens altaner. Såfremt Stadsingeniørens rapport kræver altanerne nedtaget, indhenter bestyrelsen tilbud herpå, og indkalder til ekstraordinær generalforsamling.

Ad 5.

Vedrørende TV-antenneanlæg oplyste Karl Mundfeldt, at de vejledende priser i den til medlemmerne fremsendte orienteringsskrivelse kunne betragtes som et fast tilbud, og at tilbudet indeholdt FM, Sverige 1 og 2 og Danmark. Flemming Eberhardt præciserede, at det samlede tilbud på installation af TV-antennelæg lød på kr. 8.000,00 excl. moms, og at denne udgift ville blive fordelt på samtlige ejere efter fordelingstal.

Det blev vedtaget at forhøje budgettet med de kr. 8.000,00 + moms, og lade TV-anlægget installere.

Vedrørende porttelefonanlæg-forstærker kunne de der ønskede en sådan installation rette direkte henvendelse til Karl Mundfeldt, der ville foranledige installationen udført hos de der ønskede det. Denne udgift ville gå udenom budgettet og skulle betales enkeltvis af de ejere der ønskede installationen.

Ad 6.

Inger Johannesen havde bedt om behandling af følgende punkter på generalforsamlingen:

1. Fordelingstallene, med henblik på ændring af disse.
2. Beregningen af viceværtens husleje.

og havde inden generalforsamlingen udsendt en del materiale herom til medlemmerne.

Forsåvidt angik den foreslåede ændring af fordelingstallene oplyste formanden, at bestyrelsen var klar over, at der var en lille skævdeling i disse, men differencen var en bagatel, og en ændring ville kræve 100%'s flertal i foreningen. Da det hurtigt viste sig, at ikke alle ejerlejlighedsejere kunne gå ind for en ændring af fordelingstallene, bortfaldt punktet uden afstemning.

Forsåvidt angik spørgsmålet om beregningen af viceværtens husleje, enedes man om at udsætte spørgsmålet til der forelå en afgørelse på den af Inger Johannesen for Huslejenævnet indbragte sag.

Ad 7.

Formanden, hr. Flemming Eberhardt, og bestyrelsesmedlem Karl Mundfeldt var villige til genvalg. hr. Hans Paulsen meddelte, at han ikke ønskede genvalg.

Bestyrelsen foreslog Wm Tofte Family Foundation valgt som bestyrelsesmedlem i stedet for Hans Paulsen.

Da ingen andre opstillede til valg, blev de ovennævnte valgt uden afstemning, og bestyrelsen er herefter følgende:

Formand:	Flemming Eberhardt (genvalg)
Bestyrelsesmedlem:	Karl Mundfeld (genvalg)
Bestyrelsesmedlem:	Wm Tofte Family Foundation (nyvalg)

Ad 8:

Til revisor genvalgtes	Revisor-Centret v/ statsautoriseret revisor P. Eilers.
------------------------	--

Ad 9:

Jøgvann Petersen bad bestyrelsen overveje et eventuelt køb af de arealer der p.t. benyttes som fællesarealer, men rent faktisk er selvstændige ejerlejligheder, der ejes af de oprindelige ejere. Flemming Eberhardt oplyste, at man havde tænkt på spørgsmålet, men at en del af disse fællesarealer blev benyttet af lejerne, og derfor ikke p.t. kunne overtages af ejerforeningen.

Bestyrelsen blev endvidere opfordret til at rette henvendelse til kommunen med en henstilling om, at der fremover blev gjort bedre rent på ejendommens omkringliggende arealer, herunder bunkers m.v., hvilket bestyrelsen lovede at tage sig af snarest.

Bestyrelsen lovede endvidere at det sidstnævnte punkt, samt henvendelsen til Stadsingeniøren om besigtigelsen af altaner ville blive behandlet af bestyrelsen inden udgangen af juni måned 1983.

Gert Schou bad administrator henstille til Glorius, at man læste varmen af og udskiftede glas på målerne på en gang, således at Glorius ikke behøvede at komme 2 gange hos hver beboer, hvilket administrator lovede at tage sig af, idet det dog blev oplyst, at det var for sent i 1983, idet der både var skiftet glas og læst af i 1983.

Karl Mundfeldt lovede at udsende en meddelelse om, hvornår trapperne blev vasket, således at beboerne kunne tage måtter m.v. ind i lejlighederne inden. Der ville således blive mulighed for også at få vasket trapperne under måtterne.

---oo0oo---

Flemming Eberhardt takkede Hans Paulsen for det gode samarbejde og for hans indsats i bestyrelsen, og erklærede herefter generalforsamlingen for sluttet.

Generalforsamlingen sluttet kl. 19,00

Som dirigent

Carsten Iversen

wz 26/51983

Som formand

Flemming Eberhardt.