

År 1983, den 24. oktober 1983 kl. 17,15 afholdtes møde i Ejerlejlighedsforeningen matr. nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo kvarter på Advokatfirmaet Saltorp, Hald & Andersens kontor, Bredgade 6, 1260 København K.

Til stede var:

Karl Mundfeld,	13/2441
Flemming Eberhardt	10/2388
Jøgvæn Petersen	2/2388
Palle Kiil og frue	8/2388
Hans Poulsen	5/2388
Pernille Stage	3/2441
Gert Schou	10/2441

Hr. Ingeniør
Leon Grønbæk

Advokatfuldmægtig
Carsten Iversen,
som administrator.

Følgende var repræsenteret ved fuldmagt:

G. Öberg/I.Divac	7/2388
Dorrit Knudsen	9/2388
D. S'all/P. Stage	3/2441
K. Johannessen	6/2388
Alice Waldner	6/2441
P.M. Juhl	1/2388

Advokat
Henning Levin
for Peter Obbekjær
og William Tofte
Family Foundation.

Dagsorden for mødet var som angivet i indkaldelseskrielse af 28. september 1983:

1. Valg af dirigent
2. Udskiftning/reparation af gårdaltaner
3. Udskiftning af varmtvandsbeholder
4. Financiering/betaling
5. Varmesynsrapport

Ad 1:

Som dirigent valgtes advokat Henning Levin, der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2:

Undersøgelserne omkring gårdaltanernes tilstand var igangsat som følge af en forespørgsel fra Gunilla Öberg på sidste ordinære generalforsamling. På samme generalforsamling blev det endvidere pålagt bestyrelsen at anmode Københavns Kommunes Bygningsinspektorat om at foretage besigtigelse af gårdaltanerne.

Som forudset af advokat Henning Levin havde denne henvendelse til Københavns Kommune medført, at det var blevet påbudt enten at fremskaffe en erklæring fra en tekniker om, at der ikke var nedstyrtningsfare, eller at lade altanerne renovere/nedhugge.

Bestyrelsesmedlemmet Karl Mundfeldt havde herefter taget kontakt med arkitekt Ramsager, og denne havde herefter modtaget tilbud på hvad det ville koste at gennemføre en af de tre nedenfor anførte løsninger.

Imidlertid var det en forudsætning for at altanerne kunne renoveres, at disses bærejern kunne genanvendes.

Advokat Levin havde herefter rettet henvendelse til ingeniør Leon Grønbæk med henblik på at få konstateret, hvorvidt dette var tilfældet eller ej. En ophugning af altanerne havde vist, at bærejernene ikke ville kunne genanvendes. Der var herefter tre alternative muligheder for reovering af altanerne.

1. Etablering af franske altaner,
2. Etablering af vinduer med fast brystningsparti.
3. Etablering af ny let altan.

Der var indhentet tilbud på alle tre løsninger. Løsningerne gående ud på vinduer med fast brystningsparti/etablering af nye lette altaner forekom umiddelbart omtrent lige bekostelige, hvorimod opsætning af franske altaner ville blive betydeligt dyrere.

Efter ingeniør Leon Grønbæks opfattelse var de indhente- de tilbud imidlertid for dyre, idet han skønnede, at murerarbejde i såvel løsningen med opførelse af franske altaner, som etablering af vinduer med faste brystningspartier skønsmæssigt skulle reduceres med ca.kr.10.000,-.

Det blev endvidere drøftet, hvorvidt medlemmerne ønskede den billigste løsning gennemført, eller om man ville vælge den løsning, som blev foretrukket af de 4 altanbrugere, uanset om denne var den billigste løsning. Generelt set blev der givet udtryk for, at man ønskede den billigste løsning gennemført, da alle skulle deltage i betalingen heraf.

Da de indhentedede tilbud imidlertid ikke var af en sådan karakter, at man på nuværende tidspunkt var i stand til at afgøre prisforskellen mellem de enkelte løsninger, enedes man om, at indkalde til en ny ekstsraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af hvilken løsning der skulle gennemføres, idet det samtidig blev aftalt, at ingeniør Leon Grønbæk inden denne generalforsamling ville indhente to faste tilbud på hver af de tre alternative løsninger.

Det blev samtidig aftalt med ingeniør Leon Grønbæk, at denne ville tilskrive bygningsmyndighederne med henblik på en udsættelse af fristen til at bringe forholdet i orden, da den tidligere givne frist var overskredet. Det blev samtidig vedtaget at der skulle ske en effektiv afspærring af altanerne, således at disse indtil videre ikke kunne benyttes. Leon Grønbæk ville sørge for det fornødne i denne anledning.

Ad 3:

Den ene af ejendommens to varmtvandsbeholdere var nu utæt og en egentlig udskiftning heraf var derfor nødvendig, da en reparation af varmtvandsbeholderen ikke var mulig.

Flemming Eberhardt redegjorde kort for baggrunden omkring varmeanlægget, herunder at dette hele tiden havde kørt med to varmtvandsbeholdere, idet man dog havde sikret sig muligheden for samdrift af disse ved en tilføjelse til vedtægterne i 1982.

I forbindelse med udskiftningen af den defekte varmtvandsbeholder i centralen i Helgesensgade havde bestyrelsen fundet det af afgørende betydning, at der blev valgt en løsning, som muliggjorde en videreudbygning af varmtvandsanlægget, idet det måtte forventes, at også varmtvandsbeholderne på Sortedam Dossering i løbet af nogle år var så nedslidt, at denne måtte udskiftes.

Bestyrelsen havde derfor anmodet civilingeniør Leon Grønbæk om at gennemgå varmtvandsanlægget og fremkomme med et løsningsforslag, der imødekom disse hensyn. Samtidig var ingeniør Leon Grønbæk blevet anmodet om at indhente tilbud fra Mundfeld & Hedin ApS på hvad dette ville koste. Ingeniør Leon Grønbæk havde samtidig foreslået forskellige ændringer på anlægget, dels for at opnå energimæssige besparelser, og dels for at formindske de fremtidige driftsudgifter. Materialet vedrørende ovennævnte med ingeniør Leon Grønbæks redegørelser af 20. september og 23. september 1983 var fremsendt til medlemmerne til orientering.

På generalforsamlingen oplyste civilingeniør Leon Grønbæk, at såfremt generalforsamlingen besluttede sig for at følge den af ham anviste løsning, ville han skønne, at en yderligere udbygning af anlægget, der ville være nødvendig, når den anden varmtvandsbeholder skulle udskiftes, ville betyde en udgift i størrelsesordenen kr. 36-40.000,00 i dagens priser.

Der blev på generalforsamlingen forespurgt, om der forelå yderligere tilbud på udskiftning af varmtvandsbeholderen end det foreliggende fra Mundfeld & Hedin ApS af 21. september 1983. Bestyrelsen oplyste, at det havde der af tidsmæssige grunde ikke været mulighed for, og det blev derfor aftalt, at ingeniør Leon Grønbæk skulle indhente et yderligere tilbud fra en VVS-mester, således at endelig beslutning herom forudgående kunne blive taget på en ny ekstraordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen tilsluttede sig i princippet den af civilingeniør Leon Grønbæk skitserede løsning, således at der på den næste ekstraordinære generalforsamling alene skal tages stilling til spørgsmålet om, hvilket tilbud der skal vælges. Flemming Eberhardt og advokat Henning Levin orienterede samtidig generalforsamlingen om, at beslutningen om udskiftning af varmtvandsbeholderen var taget af disse to bestyrelsesmedlemmer alene som følge af, at Karl Mundfeld i den foreliggende situation var inhabil.

Ad 4.

Henning Levin oplyste, at selvom udgifterne total set var et betydeligt beløb, var de for de enkelte medlemmer af en sådan størrelsesorden, at der ikke i henhold til realkreditloven var mulighed for at optage lån i de enkelte ejerlejligheder. Medlemmerne måtte således se i øjnene, at de selv skulle finansiere arbejderne, og Henning Levin oplyste samtidig, at der ikke ville blive accepteret noget tilbud, eller igangsat noget arbejde, før der fra de enkelte ejerlejlighedsejere var indbetalt et beløb svarende til deres respektive andel af udgiften, hvilket bestyrelsen var enige om. Fra et enkelt medlem blev der forespurgt, om der kunne stilles bankgaranti for beløbet. Dette havde bestyrelsen i princippet intet imod, såfremt bankgarantiens indhold på forhånd var godkendt af bestyrelsen, idet denne alene ville acceptere en bankgaranti på anfordring uden forbehold.

Ad 5.

Henning Levin oplyste, at årsagen til, at dette punkt var medtaget på dagsordenen var, at der i henhold til nugældende regler kunne foretages gratis varmesyn på ejendommen, såfremt varmesynet blev foretaget inden ud-

gangen af indeværende år. Udgiften til energikonsulent måtte ganske vist i første omgang bæres af ejerlejlighedsforeningen, men kunne efterfølgende refundres hos Københavns Kommune. Da det under alle omstændigheder - ved salg efter 1. januar 1985 - kræves, at der foreligger en varmesynsrapport om ejendommen, blev det enstemmigt vedtaget at anmode ingeniør Leon Grønbæk, som tillige er energikonsulent, om så hurtigt som muligt at få foretaget et varmesyn på ejendommen.

Eventuelt:

Der blev forespurgt, hvorfor der i forbindelse med udgifterne til renoveringsarbejderne m.m. figurerer et beløb til advokathonorar.

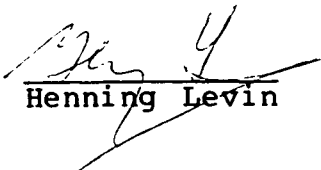
Hertil svarede Henning Levin, at bestyrelsen i den foreliggende situation ville være berettiget til at søge advokatbistand, da gennemførelsen af de foranstående ombygningsarbejder klart lå udover hvad bestyrelseshvervet medførte, ligesom det heller ikke faldt ind under den sædvanlige ejendomsadministration. I den foreliggende situation havde bestyrelsen fundet det nærliggende, at benytte sig af advokat Henning Levins bistand.

---oo0oo---

Datoen for afholdelse af ny ekstsraordinær generalforsamling blev samtidig fastsat til den 7. december 1983 på ejendommen hos formanden, Flemming Eberhardt. Formel indkaldelse ville snarest blive fremsendt.

Som dirigent:

Som formand:


Henning Levin

Flemming Eberhardt

hl/wz
14.11.1983