

## Referat af ekstraordinær generalforsamling 9/9 2010, Hørsholmsgade 28

Tilstede: 10 anparter. Alle ud over 2.th. Fuldmagt fra 2.th.

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag fra bestyrelsen Valg af låneform
3. Forslag fra 5 sal -
4. Orientering om byggeri og merudgifter.
5. Orientering om altaner, Gårdlaug, Kloak, Orientering om Oversvømmelse, forsikring, taksator, fugtfjerner, mm.
6. Diverse

**Ad 1)** Dirigent Christian, 3.tv., referent Anette, 4.tv.

**Ad 2)** Bent, 5.sal informerer om muligheden for forhøjelse af kassekreditten. Foreningens formue bliver forrentet til fordel for foreningen. Alle får fordele af at forhøje kassekreditten.

Snak om hvorvidt man ved salg skal indfri lånet. Bent mener, at det vil være naturligt at gøre dette.

Det er foreløbig planen, at forhøjelsen af kassekreditten træder i kraft 1/10.

Mht. fordeling af renterne på kassekreditten: Ingen problemer med at fordele renterne. Dette gøres via vores revisor.

Man kan til enhver tid indfri sin del af lånet, hvis man skulle have mulighed for dette.

Hvad gør vi, hvis byggeriet bliver meget dyrere end forventet? Beboerne i foreningen vil modtage nærmere orientering, hvis dette bliver aktuelt. Det må antages, at det er langt billigere at forhøje kassekreditten end at omlægge et evt. lån, hvis det bliver nødvendigt.

Pt. har vi mulighed for at bruge op til ca. 2,2 millioner og det nuværende byggetilbud lyder på ca. 1,2.

**Afstemning:** Alle i foreningen stemmer for at forhøje kassekreditten. Forslaget vedtages enstemmigt, fuldmagter fra 2.th. samt ejer af 3.th.

**Ad 3)** Bent, 5.sal informerer om hans forslag om kompensation for gener for byggearbejdet 5. sal (se vedhæftede forslag fra Bent).

Bent har givet afslag i prisen til sine udlejere (ingen leje i perioden). Bent mener, at det er Bolius, der har ansvaret, og har gjort sit krav gældende over dem, men de har afvist.

I forslaget til kompensation indeholder Bents lån fællesudgifter + rene realkreditlån.

Forskellige kommentarer omkring det fremlagte forslag.

Huslejenævnet? Kunne det være en mulighed at indhente en objektiv vurdering af, om lejligheden har været ubeboelig i en længere periode? Højest sandsynligt ikke.

Bestyrelsesansvarsforsikring: Ville den være en mulighed i denne sag? Dette afvises. Svært at gøre det gældende, at bestyrelsen har pådraget sig et ansvar for en økonomisk belastning.

Diskussion omkring hvorvidt der kan tages beslutning om en evt. kompensation.

Er det nødvendigt på dette møde at tage stilling til, hvorvidt foreningen skal kompensere Bent eller ej? Er det nødvendigt for at kunne gå videre med at rette kravet mod Bolius? Bent ønsker en form for tilkendegivelse fra foreningen.

Skal der skrives et officielt brev til Bolius fra foreningen, hvor tilbuddet fra Lars Printz evt. vedhæftes, så vi officielt har gjort opmærksom på vores uenighed? Dette vedtages.

**Afstemning 1:** Vedtages enstemmigt at det er i orden at stemme på trods af, at forslaget ikke har været sendt ud 5 dage forinden generalforsamlingen.

**Afstemning 2:** Der stemmes om, hvorvidt 5. sal skal have eftergivet fællesudgifterne i perioden, hvor presenningen ligger over vinduerne på 5. sal og vinduerne er taget ud. Dette vedtages enstemmigt.

**Ad 4)** Rolf, 4.tv. starter med at informere om tilbuddet på ekstraomkostningerne på entreprisen.

Der skal bl.a. sprøjtes for skimmelsvamp på spærreerne i taget. Dette kan ikke betales via forsikringen, men skal laves.

Bolius burde have informeret omkring evt. risiko for opdagelse af skimmelsvamp. Igen dårlig rådgivning.

Er det fremlagte tilbud på ekstraomkostninger en række anbefalinger fra Bjørn/Bolius, som vil være hensigtsmæssige for foreningen, eller har Bjørn blot udspecificeret punkterne fra Printz?

Det aftales, at bestyrelsen henvender sig til Bjørn for at få afklaret dette med særlig fokus på behovet for at lave den påpegede gesims + ilægning af ekstra isolering.

Der foreslås, at alle får etableret ventilation i badeværelser, da dette vil forhindre mængden af fugt i bygningen fremover.

Der er udbredt enighed om, at de ekstra punkter på renoveringen skal laves.

Disse ekstraomkostninger vil blive dækket af kassekreditten.

**Ad 5.1)**

Bolius skal give et definitivt tilbud på, om vi kan reetablere altanen uden at lave sætningsskaden, og hvad det vil koste.

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med at udrede dette.

**Ad 5.2)** Kælderen. Orientering omkring problemer med vand i kælderen. Kloakken mod gaden er ikke ødelagt, som først antaget. Problemet må derfor være omkring kloakken, men ikke i selve kloakken, da vandet stadig kommer ind.

Christian, 3.tv. tager kontakt til forsikringen for evt. at få en affugter, da Bjørn/Bolius mener, at oversvømmelsen ikke kun kan skyldes hullet i hjørnet, men også må være en opstemning af vand fra kloakkerne.

**Ad 5.3)** Gårdlauget. Christian, 3.tv. orienterer som repræsentant. Der er generalforsamling i oktober. Der vil højst sandsynligt være nogle udgifter det først år eller to, men forhåbentlig vil folk udvikle en større ansvarsfølelse for gården.

Gårdmanden kan lejes på timebasis. Mulighed for evt. at leje ham til at brænde ukrudt udenfor ejendommen?

**Ad 6)** Diverse: Arbejdsdagen, starter kl. 9.

1.th. indkøber morgenmad.

Christian, 3.tv. og Simon, st.tv. orienterer om, at de vinduer, der er ødelagte, vil blive skiftet på dagen, så vidt det er muligt for stilladset.

Generel oprydning i kælderen, fjernelse af svamp i kælderen.

Maling af bagtrappen. Der indkøbes div. materialer til dette.

Dato / Underskrift

Dato / Underskrift

Referent

Dirigent

Anette Jeppesen 4tv

Christian Kirkegaard 3tv.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .

Formand

Bent Palmqvist 5 sal

\_\_\_\_\_ 7 \_\_\_\_\_ . \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ .



Fwd Ekstraordinær  
generalforsamling.ms

## Forslag til ekstraordinær generalforsamling den 9. september i Anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28.

**Forslagsstiller:** 5 sal Bent Palmqvist.

Hørsholmsgade 28, 5 sal skal i den del af byggeperioden hvor der ikke er vinduer have erstatning for et lejligheden reelt er ubeboelig, svarende til de direkte omkostninger på 15.000 kr. pr. måned, ejeren har. Erstatningen gives ved at det kontante beløb 5 sal er sat til at skulle bidrage med reduceres med erstatningens størrelse.

Erstatningens størrelse beregnes når varigheden af perioden uden vinduer er kendt.

### **Baggrund – som ejer:**

Renoveringen herunder nyt tag som foreningen har vedtaget er nu godt i gang.

Som i alle kan se er der nu en presenning, på taget på 5 sal der dækker for alt lys.

Som i måske kan huske da Hørsholmsgade 20 fik foretaget renovering var der ikke presenninger over vinduesåbninger, da de benyttede et tag stillads. Det betød at der under renoveringen var lys i hele perioden.

Den løsning som vores entreprenør har valgt er ikke tilfredsstillende for 5 sal.

Efter at vinduerne er fjernet og der er lagt en total uigennemsigtig presenning er der intet dagslys i værelserne. Kun i køkkenet vil der være lys i det meste af byggeperioden.

I rum dækket med presenning er der total mørkelægning. Temperaturen vil følge ude temperaturen, da presenningen ikke isolerer. Der vil lugte af gammel sur presenning.

Jeg har selv prøvet i en kort periode - det er ikke behageligt – boligen er reelt ubeboelig i perioden uden vinduer, med presenning.

Vi ved ikke hvor længe det vil vare, men iflg. tidsplan er der tale om 6½ uge.

Jeg har på basis af egne erfaringer derfor besluttet at i perioden uden vinduer er rummet ubeboeligt. Jeg har derfor ikke i sinde at opkræve husleje i denne periode.

Ingen (hverken jeg eller nogen andre) er blevet informeret om at en sådan tilstand ville opstå under renoveringen og har derfor ikke kunne tage højde for denne.

Da det er anpartsforeningen, der er bygherre og har igangsat arbejdet er det anpartsforeningen jeg skal rette erstatningskrav til.

### **Baggrund – som formand for anpartsboligforeningen:**

Jeg har selv som formand godkendt og anbefalet andre at godkende renoveringsplanen, som den er.

Den er udarbejdet af Bolius efter de har vurderet ejendommen.

I denne periode har jeg talt med skiftende sagsbehandlere hos Bolius adskillige gange, og har spurgt til de forhold som der ville blive på 5 sal, hvor taget skulle skiftes. Jeg har spurgt til om der var behov for genhusning – om der ville blive en langvarig mørklægning som jeg selv netop have oplevet privat. Svaret fra Bolius var at der ikke ville være problemer af den art. Jeg fik den opfattelse at det ville blive som Hørsholmsgade 20, med tag stillads.

Selv efter byggestart mødet med Bolius og entreprenøren havde deltagerne den opfattelse at der ville være dagslys i rummene.

Jeg ville ikke som formand have godkendt en løsning, som den ser ud nu, hvis jeg var blevet informeret om de ulemper den medfører.

Jeg mener derfor ikke Bolius har levet op til deres forpligtigelse som uafhængig rådgiver, og de har ikke oplyst foreningen og dens medlemmer om konsekvenserne og ulemperne i byggeperioden.

Jeg mener derfor Bolius er erstatningsansvarlig overfor foreningen – og jeg vil prøve at få dem til at betale. Jeg har allerede afsendt det første brev i den anledning, i egenskab af formand for foreningen. Denne proces vil fortsætte. Hvis der ikke kan opnås enighed parterne imellem er en retssag den sidste mulighed.

Jeg har efterfølgende hørt at prisen for et tag stillads til at være ca. 200.000 kr. dyrere. Jeg kan så som formand konstatere foreningen har sparret måske 200.000 kr. ved at vi ikke er blevet informeret om ulemperne ved den valgte løsning.

### **Afsluttende bemærkninger**

Sagen er kompliceret og jeg er både som formand for anpartsforeningen og som ejer kommet i en ubehagelig situation.

Jeg mener ikke det er ansvarligt at bebo 5 sal i perioden uden lys.

Det er ikke muligt at ændre ved situationen uden at forlange renoveringen stoppet.

Det er ikke muligt at genhuse beboere.

Det eneste mulige er at kompensere de berørte ved at de ikke har omkostninger ved at have en ubeboelig bolig.

Jeg tør slet ikke tænke på at det var en anden der ejede 5 sal, som var kommet i samme situation.

Det beløb der er tale om er begrænset – det må antages at være i størrelsesordenen 15.000 – 30.000 kr.

Det er begrænset i forhold til det foreningen sparer ved at påføre 5 sal unødige ulemper.

Det er begrænset i forhold til mulige omkostninger ved retssager.

Det er begrænset i forhold til de samlede omkostninger ved renoveringsprojektet.

Jeg mener derfor I skal stemme ja til dette forslag.

Med venlig hilsen

Bent Palmqvist ejer 5 sal og formand for anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28.

FULDMAGT TIL RASMUS KAARGAARD SØRENSEN, 3H hvis du ikke kan deltage

Undertegnede giver hermed Rasmus Kærgaard Sørensen fuldmagt til at stemme på mine vegne på generalforsamlingen i anpartsboligforeningen Hørsholmsgade 28, den 9. september.

Der skal stemmes for / imod / blankt til det af Bent Palmqvist fremsatte forslag

For	Imod	Blank

Dato / Underskrift / lejlighed i HØ28

\_\_\_\_\_.