



REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F HAVNEKANTEN

Mandag den 8. oktober 2018 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Havnekanten. Generalforsamlingen fandt sted i Havnekulturkontoret (Århusgade 126, 2150 Nordhavn).

Dagsorden for den ekstraordinære generalforsamling var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Forslag om tilladelse til opsætning af markise og pergola.
4. Forslag om etablering af pergola til fælles tagterrace.
5. Forslag om forøgelse af rammebevilling til gennemgang af ventilationssystemet i ejendommen.
6. Forslag om brug/indretning af fælleslokaler.

På den ekstraordinære generalforsamling var 33 ejere repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt, ud af 87 lejligheder. Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog Christian Parby og Gert Sørensen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Formand Michelle Metzsch bød foreningens medlemmer velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent.

Christian Parby fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev valgt til dirigent, og dirigenten kunne indledningsvist fastslå, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender jf. vedtægterne. Dog krævede det, for at ændringsforslagene til vedtægterne kunne vedtages, at mindst 2/3 af samtlige stemmeberettigede stemmer var til stede, og da der kun var 33 ejere der deltog, kunne vedtægtsændringerne ikke endeligt vedtages ved denne generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at såfremt 2/3 af de fremmødte, stemmer for forslaget, kan det tages op på en ny generalforsamling, hvor forslagene kan vedtages med 2/3 af de fremmødte.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ad 2 - Valg af referent.

Gert Sørensen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S blev valgt.

Ad 3 – Forslag om tilladelse til opsætning af markise og pergola.

Dirigenten bemærkede, at forslagene krævede at der var 2/3 af foreningens medlemmer til stedet, hvilket ikke var tilfældet. Men såfremt 2/3 af de fremmødte, stemte for forslagene, kan det tages op på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de fremmødte.

Det blev besluttet at gennemgå vedtægtsændringerne og stemme om punkterne hver for sig.

Michelle Metzsch gennemgik forslagene om vedtægtsændring.

Ændring af vedtægternes § 10. stk. 4

Ny § 10. stk. 4.1

Forslaget om opsætning af markiser på de øverst beliggende ejerlejligheder og på private tagterrasser blev drøftet.

Det blev oplyst at alle markiser skal være i samme stil og farve.

Vedtægterne skal tinglyses, så hvis ikke markiserne kan fås i den farve og stil, som er besluttet, vil en ændring kræve en ny tinglysning.

Der var en bemærkning om at der i § 10, stk. 4.1 var glemt ejerlejlighedsnumrene 13 & 61.

Det blev oplyst at forslaget skal godkendes af kommunen, for at kunne effektueres.

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.1 blev sat til afstemning med tilføjelsen af ejerlejlighedsnumrene 13 & 61.

Forslaget blev vedtaget med 27 stemmer for.

Ny § 10. stk. 4.2

Forslaget om at ejere, med private tagterrasser, tillades at opføre pergola, blev kort drøftet.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.2 blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for.

Ny § 10. stk. 4.3

Forslaget om at de enkelte ejere i stueplan, med tilhørende terrasser i gården tillades at opsætte en pergolalignende overdækning blev kort drøftet.

Der var bekymring for støj og ønske om, at bestyrelsen havde fokus på dette, hvis forslaget blev vedtaget.

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.3 blev sat til afstemning.

14 stemte for forslaget, som derved blev nedstemt.

Ny § 10. stk. 4.4

Forslaget om at de enkelte ejere tillades at opsætte belysning på ejendommens ydre og indre facade blev drøftet.

Der var bekymring for at lamperne ville oplyse gården og det ville give problemer med lys ind i de andre beboeres soveværelser.

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.4 blev sat til afstemning.

10 stemte for forslaget, som derved blev nedstemt.

Ny § 10. stk. 4.5

Forslaget om at de enkelte ejere tillades at opsætte varmelamper på ejendommens ydre og indre facade blev drøftet.

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.5 blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Ny § 10. stk. 4.6

Forslaget om at de enkelte ejere tillades at opsætte afskærmning på altaner, tagterrasser samt terrasser med tilhørende låge blev drøftet.

Forslaget har været beskrevet i husordenen.

Forslag om ændring af § 10, med nyt stykke 10.4.5 blev sat til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for.

Ny § 10, stk. 4 blev vedtaget med undtagelse af § 10, stk. 4.3 og § 10, stk. 4.4., hvorfor § 10, stk. 4.5 rykker og bliver til § 10, stk. 4.3, herefter vil § 10, stk. 4.6 rykke og bliver til § 10, stk. 4.4. osv., der vedlægges oversigt til referatet.

Forslagene vil blive taget op på en ny generalforsamling til endelig vedtagelse.

Ad 4 – Forslag om etablering af pergola til fælles tagterrasse.

Michelle Metzsch gennemgik forslaget.

Pergolaen vil blive placeret ved opgang 20 og koste ca. kr. 200.000,-

Der var et ønske fra flere om, at man udviste hensyn til beboerne under tagterrassen og at man havde et tidspunkt for hvornår arrangementer skulle stoppe.

Gundsø Markiser oplyste, at man kunne få automatik på pergolaen, så den automatisk kørte ind på et givent tidspunkt.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslagene blev nedstemt med 15 stemmer for og resten imod.

Ad 5 – Forslag om forøgelse af rammebevilling til gennemgang af ventilationssystemet i ejendommen.

Alfons Molenbroek gennemgik forslaget fra ventilationsudvalget.

Ventilationsudvalget anbefalede at man gennemgik alle lejligheder og fik udarbejdet en rapport fra Alvent, som koster kr. 110.000.

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Der var et ønske om, at man fik set på problemet med støj fra ventilationen på taget og medtaget det i rapporten.

Bestyrelsen havde i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen, bedt om at få oplyst, hvis man havde problemer med ventilationen. 5 havde svaret og de 4 havde oplyst om problemer med støj fra taget.

Der var spørgsmål til om man havde talt med OX3, det havde man tidligere, men ikke i denne forbindelse.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var et ønske om skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 28 stemmer for.

Ad 6 – Forslag om brug/indretning af fælleslokaler

Charlotte gennemgik forslaget.

Der er en beløbsramme på kr. 275.000,-

Der var ønske om husorden/reglement for anvendelse af rummet.

Forslaget blev sat til afstemning.

Forslagene blev vedtaget med 2 stemmer imod og resten for.

Dirigenten konstaterede derefter at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen. kl. 20.10

Referatet er underskrevet digitalt.

Som bestyrelse: Michelle Metzsch, Gorm Praefke, Henrik Laugesen, Henrik Bengtson & Filip Lauritzen.

Som dirigent: Christian Parby

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Vedtægtsændring af § 10.4 samt § 10.5 – ændringerne mangler endelig vedtagelse.

§ 10.4

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et ensartet og harmoniske hele, er det ikke tilladt for den enkelte ejerlejlighedsejer at fortage ændringer af ejerlejlighedens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver og den oprindelige konstruktion skal bevares uændret, dog er følgende bestemmelser undtaget.

§ 10.4.1

Det er for de enkelte ejere af øverst beliggende ejerlejligheder samt ejere af ejerlejligheder med tagterrasser tilladt (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte) at opsætte og fastmontere markiser på ejendommens indre og ydre facader. Der er indgået aftale med firmaet Gundsø Markiser om levering af markiser af typen Stil 500. Alle markiserne skal være ensartet med kassette i farven RAL 7016 antracitgrå samt dug i farven 14561 akryl. Det er ikke tilladt at opsætte eller fastmontere markiser af anden type samt farve. Nærværende bestemmelse er gældende for ejerlejlighedsnumre 10, 14, 15, 24, 25, 34, 35, 47, 49, 50, 62, 63, 72, 74, 85 samt 86.

§ 10.4.2

Det er for de enkelte ejere af ejerlejligheder med tilhørende private tagterrasser tilladt (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte) at opsætte og fastmontere pergola, som maksimalt må fylde 50 % af den private tagterrasse. Pergolaen skal være opsat således at den er minimalt synlig fra ejendommens ydre facade. Alle pergolaer skal være ensartet med bærende konstruktion i farven sort struktur og pergolaens flader skal være i gennemsigtig plast (klar PVC/ krystal) eller glas. Der er indgået aftale med firmaet Gundsø Markiser om levering af pergolaer i typen Isola 2. Det er ikke tilladt at opsætte eller fastmontere pergolaer af anden type eller farve. Nærværende bestemmelse er gældende for ejerlejlighedsnumre 13, 50, 61, 74, 85 samt 86.

§ 10.4.3

Det er for de enkelte ejere af ejerlejlighederne tilladt (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte) at opsætte og fastmontere varmelamper på ejendommen ydre og indre facade. Varmelamperne skal være af mærket Solamagic, model Solamagic 2500 PREMIUM BTC og i farven antracit, således at alle fastmonterede varmelamper er ensartet. Varmelamperne må ikke opsætte og fastmonteres således, at de er til gene for andre beboere i ejendommen. Ledningsføringen skal være så diskret som muligt og skal fastgøres i muren, således at det ikke skæmmer ejendommens ydre og indre facade. Det er ikke tilladt at opsætte eller fastmontere varmelamper af anden type eller farve. Nærværende bestemmelse er gældende for alle ejerlejligheder i ejendommen.

§ 10.4.4

Det er for de enkelte ejere af ejerlejlighederne tilladt (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte) at opsætte afskærmning af gennemsigtigt glas på værn til altaner, tagterrasser samt terrasser med tilhørende låger.

Det er ikke tilladt at opsætte stof eller dug som afskærmning.

Nærværende bestemmelse er gældende for alle ejerlejligheder i ejendommen.

§ 10.4.5

Ejerne af erhvervsejerlejlighederne er dig berettiget til (mod at bekoste, vedligeholde og om fornødent udskifte) at lave de ændringer til Erhvervsejerlejlighedens ydre facade, gavlpartier, vinduer, indgangspartier mv., som er rimeligt begrundet i ejernes / deres lejerers rimelig drift af forretninger/ virksomheder i de

EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

respektive Erhvervejerlejligheder. Udgår der i medfør af forannævnte arealer eller bygningsdele fra den ellers aftalte omkostningsfordeling, jf. pkt. 13.3, skal pkt. 13.3 justeres herfor.

§ 10.5

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsejer at opsætte radio- og TV-antenner, herunder parabler samt flagstænger.

§ 10.6

Husorden for ejendommen fremgår af bilag 10.6.