

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2005, tirsdag, den 21. juni kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Rosenoden. Generalforsamlingen afholdtes i Selskabslokalerne, Øster Fælled, Marskensgade 7, 4. sal, 2100 København Ø.

Til stede var 79 ejerlejlighedsejere repræsenteret, svarende til 90,80% med et samlet fordelingstal på 7.434, svarende til 82,85% heraf 39 (incl. hovedejer) ved fuldmagt.

Endvidere deltog Asbjørn Jensen fra Ringsted Bygningsentreprise A/S samt Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Valg af yderligere bestyrelsesmedlem.
4. Beslutning vedrørende etablering af altaner mod gårdfacaderne.
5. Godkendelse af vedtægtsændring vedr. vedtægternes § 17.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Som dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen som referent.

Ad dagsordenens punkt 2 - Valg af stemmetællere.

Til stemmetællere valgtes K.C. Krarup og Jannie Albertsen.

Ad dagsordenens punkt 3 – Valg af yderligere bestyrelsesmedlem.

Til bestyrelsen valgtes énstemmigt:

Kåre Traberg Smidt, Odensegade 18, st.tv.

Ad dagsordenens punkt 4 - Beslutning vedr. etablering af altaner mod gårdfacaderne.

Dorthe Skovgaard Wihre orienterede på altanudvalgets vegne om beslutningsgrundlaget vedrørende etablering af altaner, hvilket havde været igennem en længere modningsproces.

Hun oplyste, at altanudvalget iflg. flere udtalelser fra lokale ejendomsmæglere vurderede, at en pæn facade med nogle dejlige altaner ville give en herlighedsværdi og derved en øget salgsværdi på lejlighederne.

Det var uforpligtende for foreningen at bruge Ringsted Bygningsentreprise A/S, men det ønskede bestyrelsen, fordi firmaet havde en god erfaring med altaner.

Asbjørn Jensen omdelte en brochure og fortalte om selv processen, jfr. bl.a. side 6 og 7 og brochuren. Ringsted Bygningsentreprise A/S ville påtage sig at søge byggetilladelse og indsende statiske beregninger, hvilket ville tage 5-6 uger fra accept med forventet 6-8 uger til myndighedsbehandling og derefter 10 uger til produktion og levering af altanerne, d.v.s. i alt 20-25 uger til byggestart.

Derimod var montagetiden for en altan kun 2-3 dage med åbent hul i facaden i kun 1 dag, og der ville blive taget hensyn til de indvendige paneler, ligesom der generelt kun var tale om et lille indgreb i lejlighederne. Formodentlig kunne altanerne hænges op, således som beskrevet på side 20 i brochuren, evt. ved en længere profil eller trækstang på de øverste altaner.

Altanernes aluminiumsbund larmede ikke, da den var bygget i en lyddæmpende konstruktion, og den tog ikke imod varme.

Overfladen var nubret, og beboerne kunne eventuelt selv pålægge et trægulv eller et græstæppe – der var ca. 40 mm til overs op til altandøren.

På forespørgsel bekræftede Asbjørn Jensen, at altanerne kunne blive hævet en lille smule for at mindske skyggeeffekten til underboen, og at det var hensigten at forsyne dem med indadgående døre, da altanerne ikke var særlig dybe, ligesom de franske altaner åbnede indad, men altandørene kunne evt. også blive udadgående. Det blev tilkendegivet, at altandørene burde udføres i en alu/træløsning i ensfarvet sort farve.

Bestyrelsen skulle godkende hver enkelt ansøgning fra de respektive lejlighedsejere.

På forespørgsel bekræftede Nicolai Giødesen, at bestyrelsen havde kompetence til at tage stilling til detailspørgsmål.

De forskellige løsningsmuligheder og altanprojektets indvirkning på stuelejlighederne samt spørgsmålet om værdistigning blev indgående drøftet.

Flere tilkendegav, at stuelejlighederne burde få lov til at få rigtige altaner i stedet for franske altaner, men andre tilkendegav at være uenige heri.

Det blev præciseret, at der skulle tilstræbes et ensartet udseende.

Nicolai Giødesen præciserede, at en godkendelse af forslaget forudsatte kvalificeret flertal og i givet fald skulle følge retningslinierne inkl. rettelser i det reviderede forslag, således som udsendt af bestyrelsen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der ville være et par rettelser til det udsendte forslag til vedtægtsændringer vedrørende altanstørrelsen.

Skriftlig afstemning blev foretaget, og forslaget blev godkendt med 63 stemmer for, svarende til 79,75% og med fordelingstal 6.383, svarende til 85,86% og 13 stemmer imod, svarende til 16,46% og med fordelingstal 1.051, svarende til 14,14%.

Forslaget var således vedtaget med kvalificeret flertal.

Bagefter afholdtes en række vejledende afstemninger, som bestyrelsen erklærede at ville tage med i deres vurdering af konkrete projekter

1. Stuelejligheders mulighed for at få etableret rigtige altaner: 20 stemte ja og 19 stemte nej. (evt. kunne et ændret eller mere præciseret forslag fremlægges på en senere generalforsamling.)

Mulighed for stuelejlighedernes trappenedgang fra fransk altan: 21 stemte ja og 8 stemte nej.

2. Indadgående eller udadgående terrassedøre: for indadgående døre stemte 35, for valgfri mulighed stemte 11 og for udadgående stemte 1.

3. Mulighed for opsætning af afskærmning på altanerne: 25 stemte ja og 5 stemte nej.

Bestyrelsen bekræftede, at den ville tage konkrete hensyn til f.eks. naboer.

4. Altanplacering løftet lidt ud for hver etage: 29 stemte ja og 4 nej.

5. Kompensation til stuelejlighederne evt. kombineret med fransk altan betalt af ejerforeningen: 11 stemte ja og 27 stemte nej.

6. Mulighed for opsætning af f.eks. lærred på altanbrøstningerne: der foretoges ingen afstemning, men Dorte Skovgaard Wihre oplyste, at bestyrelsen senere ville udarbejde en husorden for brug og vedligeholdelse af de nye altaner.

Endvidere blev det bemærket, at gårdudvalget burde speede op på processen vedrørende gårdrenoveringen, og endelig blev det tilkendegivet, at det burde være valgfrit at vælge mellem en eller to altandøre ud til altanen, hvilket bestyrelsen ligeledes skulle kunne tage endelig stilling til.

Ad dagsordenens punkt 5 – Godkendelse af vedtægtsændring vedrørende vedtægternes § 17.

Efter kort drøftelse blev bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer, § 17 a altaner, godkendt med følgende ændringer:

17 a.1 som foreslået.

17 a.2 som foreslået, men med følgende ændring af de 2 første linier:

”Ejer af ejerlejligheder med gårdaltaner er forpligtet til at overholde følgende vilkår:

Altanerne må maksimalt være 1,2 m dybe og 3 m brede. I de tilfælde, hvor altanen på tegningen går foran 2 vinduer i samme lejlighed eller sidder på gavlen Odensegade 18, tv., gives der lov til en altan på mere end 3 m. Dog skal altanen fortsat kunne opsættes enkeltvis og med den valgte fastgørelsesmetode som ved alle øvrige altaner.”

Vedtægtsændringerne blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet alle stemte for, svarende til 72 i antal og 6.856 i fordelingstal undtagen 7 nej stemmer med fordelingstal 578.

Med disse bemærkninger betragtede dirigenten dagsordenen som værende udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 21.50.

Som dirigent:

Som formand:

Nicolai Giødesen

Morten Dunø