

REFERAT

E/F Lindevang 7ez – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Torstorp skole, Torstorpvej 1, 2630 Taastrup
Mødedato: 24. juni 2024.
Fremmødte: Der var repræsenteret 53 af foreningens 117 lejligheder, repræsenterende 4.555 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.876 fordelingstal.

Fra bestyrelsen deltog Heidi, Martin, Jonas og Anders. Benjamin var ikke til stede.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af beslutningsforslaget for udskiftning af tag og vvs-installationer, renovering af murværk og relining af faldstammer

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Heidi Johannesen bød velkommen og foreslog Jesper Rydahl Pedersen (JRP) og Selahattin Bal (SB) fra DEAS som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser samt, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter. Forslagene, som behandles i aften, har karakter af simpel vedligeholdelse, afstemningen vil derfor ske med simpelt flertal jf. § 3 i vedtægterne.

Dirigenten forklarede forsamlingen, om at de to projekter var adskilte og vil blive vedtaget særskilt fra hinanden.

2. Fremlæggelse af beslutningsforslaget for udskiftning af tag og VVS-installationer, renovering af murværk og relining af faldstammer

Dirigenten gav ordet videre til Mark Stender (MS) fra DEAS, som er projektleder, og som gav en kort forklaring på tagprojektet og besvarede følgende spørgsmål:

En ejer spurgte: Har man taget stilling til andre typematerialer og eventuelt prisforskellen? - MS svarede, at man har forslået at udskifte de eksisterende betontagsten med vingefaldstegn, samtidig med at der etableres fast undertag, hvilket vil give en betydelige længere levetid. Eternitplader, som man også kunne anvende, vurderes ikke til at have en større økonomisk effekt, da det er oftest mandetimer, der har betydning og ikke så meget prisforskellen mellem de to materialer.

En ejer spurgte: Hvordan er levetiden for de to løsninger. - MS svarede, at løsningen i forslået beslutningsmaterialet kan godt have en levetid på op til 100 år, mens løsningen med eternitplader vil have en levetid på ca. 30 år.

En ejer spurgte: Det virker voldsomt med budgetterne, var det ikke en idé at modtage priser for begge løsninger. - MS svarede, at budgetterne skal forstås således, at det er en budgetramme, som bestyrelsen skal arbejde ud fra og at der også er gjort plads til buffer i form af uforudsete udgifter mv.. Projekterne skal først projekteres og dernæst skal der afhentes tilbud fra minimum 3 entreprenører, så budget priserne er ikke de endelige priser i nuværende tidspunkt, men en budgetramme som bestyrelsen kan arbejde ud fra. Når projekterne udbydes, kan man godt indhente eventuelt optionspriser på betontegl, så man også kan sammenligne denne. Bestyrelsen har mandat til at vælge den løsning der er bedst for foreningen i samråd med rådgiverne fra DEAS.

En ejer spurgte: Er det ikke muligt at udskifte taget etapevis med nogle års mellemrum, så foreningen ikke belastes med en større gæld. – MS svarede, at teknisk set kan man godt opdele tagprojektet i forskellige etaper, men erfaringen viser, at det vil fordyre projektet væsentligt da materialepriser og lønninger vil stige i mellemtiden. Man vil også gå glip af at kunne forhandle en mere konkurrencedygtig pris da projektet gøres mindre m.m.

Da diskussionerne begyndte at dreje mod økonomi og omfanget af mandat til bestyrelsen, gav dirigenten ordet til SB, som supplerede med følgende:

Hvis projektet vedtages af generalforsamlingen, vil det betyde, at bestyrelsen får mandat til følgende:

For Tagprojekt:

- At igangsætte samtlige nødvendige arbejder i forbindelse med tagprojektet med en budgetramme på kr.: 26.680.000, -.
- At indgå rådgiver aftale med hhv. en byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator.
- At indgå aftale med entreprenør i samråd med rådgivere.
- At anvende samtlige opsparede midlerne i "Tagfond" opgjort pr. 30.06.2024 til kr.: 5.872.201, - og stiger hver måned. Samtlige beløb i Tagfond må gerne anvendes til tagprojektet.
- At optage byggekredit maksimalt svarende kr.: 20.810.000, -. for tagprojektet.
- At optage fælleslån med variabel rente og med en max løbetid på 20 år efter projektets afslutning jf. byggeregnskabet.
- At opkræve ydelser for fælleslån.
- At sælge værdipapir/kreditobligationer i Nykredit og benytte pengene i Tagprojektet

For VVS-projektet:

- At igangsætte samtlige nødvendige arbejder i forbindelse med VVS-projektet med en budgetramme på kr.: 12.730.000, -.
- At indgå rådgiver aftale med hhv. en byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator.
- At indgå aftale med entreprenør i samråd med rådgivere.
- At anvende samtlige opsparede midlerne i "Rørfond" opgjort pr. 30.06.2024 til kr.: 2.592.403, - og stiger hver måned. Samtlige beløb i Rørfond må gerne anvendes til VVS-projektet.
- At optage byggekredit maksimalt svarende kr.: 10.140.000, -. for VVS-projektet.
- At optage fælleslån med variabel rente og med en max løbetid på 20 år efter projektets afslutning jf. byggeregnskabet.
- At opkræve ydelser for fælleslån.
- At sælge værdipapir/kreditobligationer i Nykredit og benytte pengene i VVS-projektet

En ejer spurgte: Vil det ikke give mening at spare noget mere op så lånebehovet blev mindre? – SB svarede, at jo, det kan man godt, og det har foreningen også gjort i rigtig mange år, men vi kan se i dag, at det desværre ikke er tilstrækkeligt. Jf. tagets og vandinstallationernes tilstand er det kun et spørgsmål om hvornår det kan gå galt for foreningen. Hvis man endelig skulle gå den vej, vil det betyde enorme stigninger i indbetalinger, da det er flere millioner der skal spares op i relativt kort tid.

En ejer spurgte: Hvornår har man stiftet tag- og rørfonde? – Anders fra bestyrelsen svarede, at det blev oprettet/navngivet omkring 2019, men opsparingen startede lang tid før og henviste til en tidligere bestyrelsesmedlem, som svarede, at det hele startede med at indbetale 10 kr. om måneden pr. lejlighed for mange år siden, men han ikke kunne huske præcis hvornår.

En ejer spurgte: Hvad gør man hvis man optager lånet nu og der kommer til at mangle nogle penge. – SB forklarede at man vil først benytte egne midler som forslået beslutningsmaterialet. Her er det nødvendigt at værdipapir/obligationer i Nykredit opsiges og pengene benyttes i projekterne som det planlagt i sin tid. For de resterende dele vil man etablere byggekredit i begge projekter og fælleslånet vil først oprettes efter der er aflagt byggeregnskab. Dvs. fælleslånet vil blive oprettet iht. det faktiske behov og ikke jf. et estimat.

En ejer spurgte: Har man undersøgt markedet, renten lyder til at være for høj? – SB forklarede, at man desværre har fået afslag fra 3 banker og én bank vil kigge på finansieringen efter vedtagelsen og én bank

har givet forhåndstilsagn, som er grundlaget for beregningerne m.m. Den endelige finansiering og valg af partner vil ske efter vedtagelsen, da denne er nødvendig for at kunne komme videre og kreditbehandle endeligt i bankerne.

En ejer spurgte: Hvordan vil det påvirke værdien af lejlighederne at der optages en større fælleslån? – SB svarede, at man er nødt til at sammenligne begge situationen: 1) Vælge at gøre noget (vedtager projekterne) 2) Vælge ikke at gøre noget (vedtager ikke projekterne)

Hvis man tager udgangspunkt i 2) og vælger ikke at gøre noget, kan det virke som om, man undgår at belaste foreningen herunder ejerne, men man glemmer, at det ikke er en hemmelighed for kommende ejere at se at der er et større vedligeholdelsesefterslæb, og man må medtage i kalkulationerne, at der skal afsættes et større beløb til fællesudgifter mv. hvilket vil resultere i fald i lejlighedspriserne. Dernæst vil man også som forening stå med ansvaret for, at man ikke har vedligeholdt ejendommen. Bestyrelsen supplerede med, at der er et ansvar pålagt jf. vedtægternes § 26, at ejerforeningen skal foretage forsvarlig vedligeholdelse og fornyelse af alle ejendommen fælles bestanddele. Det er kun et spørgsmål om tid, før en ejer vælger at stævne foreningen for misligholdelse af ejendommen, og det vil bestyrelsen ikke risikere. JRP supplerede med, at hvis man vælger ikke at gøre noget, kan det også have en påvirkning på ejendomsforsikringen på et tidspunkt. Det vil blive dyrere med forsikringer, og det har man set mange eksempler på.

En ejer spurgte: Hvad gør man hvis man ikke har råd til at betale ydelsen fælleslånet m.m.? – JRP svarede, at det er selvfølgelig forståeligt, at man kan havne i en svær situation, men forsamlingen er samlet for at behandle en fælles sag og ikke en sag for de enkelte medlemmer. Man har vidst at der er kommende vedligeholdelsesarbejder og man har sparet op i flere år, nu er det på tide at sætte arbejderne i gang for fællesinteressen. SB supplerede med at fortælle, at der vil gå omkring 1-1,5 år (projekternes skal afsluttes først), før ejerne skal i gang med at betale ydelser for fælleslån. Dvs. man ejerne har tid til at finde billigere finansiering for sig selv og evt. indfri ejerandelen kontant, så renter m.m. undgås.

De ovenstående spørgsmål i stor træk blev spurgt flere gange og der har været flere gentagelser, som ikke gengives i referatet yderligere her.

Dernæst tog dirigenten ordet og forsløg en afstemning mht. til tagprojektet.

Jf. vedtægtens § 3 er det flertal efter fordelingstal derfor bad dirigenten forsamlingen om at benytte stemmesedler, som blev udleveret ved indmeldelsen, til at afgive stemme med.

2 ejere fra forsamlingen hjalp med at indsamle stemmer og tælle op sammen med referenten (SB)

I alt blev der afgivet 52 stemmer ud af de 53 repræsenterede stemmer.

Fordelingen skete således:

- Ja-stemmer blev opgjort til 35 stk. med et fordelingstal på 2970
- Nej-stemmer blev opgjort til 17 stk. med en fordelingstal på 1525
- En ejer valgte ikke at stemme

Dermed blev projektet omkring udskiftning af tag og reovering af murværk vedtaget med ovenstående stemme opgørelse.

Dernæst gik dirigenten videre med VVS-projektet og gav ordet til Rico Thodberg (RT) fra Rosendal ApS og Mark Stender fra DEAS

Rico og Mark gav en kort gennemgang af VVS-projektet og følgende spørgsmål blev stillet af forsamlingen:

En ejer spurgte: Hvad skal der ske med fliser mv. der går i stykker? – RT svarede, at det er ikke meningen, at håndværkerne skal ødelægge noget i lejligheden. Hvis det alligevel skulle ske, fordi man skal have skabt adgang til rørene eller faldstammen, er det ejerne, der skal stille fliserne til rådighed. Ellers vil man genetablere det med standart fliser m.m.

En ejer spurgte: Hvordan vil være med skjulte rør? - RT svarede, at han har kun besigtiget 3 lejligheder, og der har han kun set synlig rør og faldstammer. Man vil besigtige samtlige lejligheder, og specielle forhold i form af skjulte rør mv. vil blive registreret.

En ejer spurgte: Hvis man vælger at flytte rørene fra badeværelserne til køkkenet mv., kan det betyde, at rørene skal gå zigzag fra etage til etage havde man tænkt på det? - RT svarede, at det helst ikke skal ske, og det vil blive undersøgt, når han besigtiger ejendommen.

En ejer spurgte: Hvad skal der ske med vandrørene på loftet. - RT svarede, at rørene vil blive flyttet til kælderarealer.

En ejer spurgte: Kan man ikke slå lånene sammen så man undgik dobbelt betaling af gebyr mv.? - JRP og SB svarede, at såfremt det juridisk vil være muligt at slå enten projekter eller lån sammen og banken vil acceptere det vil man arbejde på at optage et stort fælleslån. Men som udgangspunkt er det 2 separate projekter og økonomien herunder finansieringen(fælleslån) er adskilt.

Da der ikke var flere spørgsmål, foreslog dirigenten en afstemning mht. VVS-projektet.

Samme 2 ejere fra forsamlingen hjalp med at samle indsamle stemmer og tælle op sammen med referenten (SB)

I alt blev der afgivet 50 stemmer ud af de 53 repræsenterede stemmer

Fordelingen skete således:

- Ja-stemmer blev opgjort til 36 stk. med en fordelingstal på 3110
- Nej-stemmer blev opgjort til 14 stk. med en fordelingstal på 1219
- Tre ejere valgte ikke at stemme

Dermed blev projektet omkring udskiftning af vandinstallationer og relining af faldstammer vedtaget med ovenstående stemme opgørelse.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, hævede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for deres deltagelse. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.40.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Rydahl Pedersen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: c050e574-8a98-4dca-b8f8-ad2497ebb346

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-07-02 11:32:17 UTC



Heidi Johannessen

Formand

På vegne af: E/F Lindevang 7ez

Serienummer: c3de3b6a-f0f8-4244-8eb7-4a31509dcde5

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-06 11:19:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**