

REFERAT

E/F Tagensvej Centret – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: DEAS as, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Mødedato: 14. januar 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 84 af foreningens 213 lejligheder, repræsenterende 6.269 af ejendommens i alt stemmeberettigede 13.590 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheder med i alt 1.525 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Behandling af bestyrelsens forslag om renovering af ejendommen.

Formand Dennis Jul Bolding bød velkommen og bestyrelsen præsenterede sig. Formanden fortalte kort om emnet for aftenens møde og bestyrelsen motiverede sit forslag.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag stillet under punkt 2 krævede kvalificeret flertal for beslutning. Da der var mødt og repræsenteret færre end halvdelen af ejerne skulle forslaget, såfremt det opnår den nødvendige tilslutning, genfremsættes på ny generalforsamling for at kunne vedtages endeligt.

Bestyrelsen foreslog Christiern Håkansson fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

2. Behandling af bestyrelsens forslag om renovering af ejendommen.

Bestyrelsen stiller forslag om beslutning af et samlet projekt, der omfatter tagrenovering, facadere-novering, udskiftning af vinduer og døre, renovering af betonkonstruktioner, udskiftning af rækværk, nye membraner, istandsættelse af trappeopgange og fællesarealer, udskiftning af dørtelefonanlæg, etablering af nyt renovationsrum, miljøsanering mv., i henhold til vedlagte beslutningsforslag, bud-getteret til ca. 32.600.000 kr. Byggesagen finansieres delvist ved anvendelse af foreningens egen-kapital på 1.500.000 kr. hvormed det samlede finansieringsbehov udgør 31.100.000 kr. Byggesagen foreslås mellemfinansieret ved etablering af byggekredit og senere skal den enkelte ejer træffe be-slutning om, hvorvidt finansieringen skal ske ved deltagelse i fælleslån eller ved kontant betaling. Fælleslånsberegning er lavet ud fra et 20 årigt lån, med en variabel rente på pt. 3,00 %

Såfremt forslaget vedtages gives bestyrelsen samtidig med vedtagelsen bemyndigelse til:

- i samråd med administrator at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entrepriseforsikring mv.
- i samråd med administrator og pengeinstitut at optage byggekredit til midlertidig finansiering af byggeprojektet.
- i samråd med administrator og pengeinstitut at optage fælleslån til slutfinansiering af byggeprojektet.

Låneberegningerne er foreløbige, hvorfor der tages forbehold for ændringer når endeligt lånetilbud foreligger.

Deltagere i fælleslånet hæfter personligt pro rata efter fordelingstal, og medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

-

Forslagets indhold med beslutningsforslag omhandlende renoveringsprojekt, økonomi og finansiering mv. var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens stemmeberettigede medlemmer efter såvel antal som fordelingsstal.

Herefter gennemgik projektleder Morten Sønderkov fra DEAS det samlede projekt. Sammen med fremlæggelsen viste han en række plancher i relation til det fremsendte beslutningsforslag.

Efter fremlæggelse var der debat og mulighed for at stille opklarende spørgsmål, som projektlederen besvarede. Debatten er her gengivet i hovedtræk.

Der var spørgsmål til om bestyrelsen havde overvejet at opføre ekstra etager på ejendommen. Der blev svaret at bestyrelsen tidligt i processen havde fravalgt denne mulighed.

Der var spørgsmål til mulig efterisolering af taget på bygningen i Heimdalsgade. Dette tag var i bedre stand end de øvrige tage og det ville ikke være lønsomt at efterisolere dette tag.

Mange ejere var interesseret i udformningen af nye døre og vinduer i boligerne. Det blev oplyst at krav til flugtveje skulle overholdes. Man ville udføre renoveringen så nuværende funktioner bevares. Samtidig ville man søge at få flere smarte funktioner i de nye vinduer og døre.

Man ønskede i videst muligt omfang at anvende kran og lift til arbejderne i stedet for at have stillads oppe om bygningen i længere tid.

Flere ejere ønskede at udskiftningen af vinduer og altandøre skulle udføres tidligt i projektet.

Der var flere spørgsmål til hvorfor projektet var blevet dyrere siden fremlæggelsen på informationsmøde efteråret 2014. Formanden og projektlederen fremlagde at bestyrelsen i samråd med projektleder havde valgt at tage flere relevante opgaver fra vedligeholdelsesplanen ind i det fremlagte samlede projekt. samtidig var der arbejdet med løsninger som ville tilgodese ejerne med erhvervssejersmuligheder, da de ejere havde mindre direkte fordel af flere af projektets andre elementer. Der var også arbejdet med fokus på fællesarealerne.

Det blev pointeret at istandsættelse af indre trappeopgange og indre gange istandsættes.

Herefter var der spørgsmål til processen. Arbejderne var endnu ikke projekteret. Beslutningsforslaget var blandt andet udarbejdet på baggrund af tilbud fra relevante entreprenører og håndværkere.

Når projektet var endeligt vedtaget skulle de enkelte arbejder sendes i licitation. Arbejdet ville blive udbudt i hovedentreprise eller entrepriser i hovedgrupper.

Der var spørgsmål til forslaget priser for rådgivning. Det blev oplyst at bestyrelsen havde forhandlet sig frem til en god pris.

Formanden fremlagde at bestyrelsen gerne modtog henvendelser fra ejere, der havde forslag og ønsker om materialevalg eller lignende.

-

Herefter gennemgik Tim Larsen fra DEAS finansieringsforslaget. Sammen med fremlæggelsen viste han en række plancher i relation til det fremsendte beslutningsforslag.

Der var kommentarer til ejerforeningens opsparring.

Der var flere spørgsmål om fælleslån og sikkerhedsstillelse til foreningen. Der blev sagt at man forventede at brev om projektets afslutning og kontant betaling henholdsvis deltagelse i fælleslån kunne sendes til alle ejere efteråret 2017.

På spørgsmål forklarede Tim Larsen at nogle ejere nok med fordel kunne omlægge egne realkreditlån frem for at deltage i fælleslånet. Det skulle den enkelte ejer selv vurdere.

Der var en kort debat om afvejningen mellem variabel og fast rente ved fælleslån.

-

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	78 ejere svarende til 4.913 fordelingstal.
Imod stemte:	5 ejere svarende til 1.228 fordelingstal.
Hverken for eller imod stemte:	1 medlem svarende til 53 fordelingstal.

Da mere end 2/3 af de repræsenterede og stemmeberettigede medlemmer efter antal og fordelingstal stemte for forslaget, men færre end halvdelen af samtlige medlemmer var repræsenteret, ville forslaget blive genfremsat i henhold til vedtægtens § 3. stk. 4. Bestyrelsen skulle hurtigst muligt indkalde til ny ekstraordinær generalforsamling.

Efter mødet besluttede bestyrelsen at indkalde til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse onsdag den 3. februar 2016, klokken 19.00. På denne generalforsamling kunne forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:45.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Christiern Rackham Håkansson

referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.14.130

22-02-2016 kl. 15:52:37 UTC

NEM ID 

Søren Ralph Hansen

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:87174952

IP: 194.255.14.130

23-02-2016 kl. 07:01:31 UTC

NEM ID 

Sisse Dalgas Kongskov

bestyrelse

På vegne af: E/F Tagensvej Centret

Serienummer: PID:9208-2002-2-165136042066

IP: 91.141.0.137

25-02-2016 kl. 19:01:55 UTC

NEM ID 

Dennis Jul Bolding

formand

På vegne af: E/F Tagensvej Centret

Serienummer: PID:9208-2002-2-577707757006

IP: 212.242.63.173

27-02-2016 kl. 12:06:31 UTC

NEM ID 

Naomi Berge Macdonald

bestyrelse

På vegne af: E/F Tagensvej Centret

Serienummer: PID:9208-2002-2-863690292148

IP: 91.207.32.40

01-03-2016 kl. 15:57:21 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VBAHT-WVGPM-T65W7-MJ5QL-HEQF7-HWVZ5

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/validate>**