

REFERAT

Digterparkens Ejerforeningen, Åbyhøj – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 3. april 2024, kl. 18.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 109 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 4.058 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.874 fordelingstal.

Øvrige deltagere:

Advokat Kim Nielsen fra CLEMENS Advokatpartnerselskab
Ejendomsadministrator Jan Houlberg Zepernick fra Sinding & Co.
Projektleder Torben Nielsen fra Sinding & Co.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent
2. Forslag fra bestyrelsen:
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af samtlige ældre vinduer og altandøre/terrassedøre indenfor en samlet budgetramme på 12 mio. kr. inkl. moms samt finansiering heraf ved optagelse af et fælleslån på 12 mio. kr. og med en løbetid på 10 år hos foreningens pengeinstitut, Danske Bank. Vedtagelse af forslaget vil omfatte forhøjelse af bidrag til fællesudgifterne, der dækker låneydelsen. Hæftelsesformen er personlig prorata. De nærmere vilkår for lånet, herunder omkostninger, fordeling af lånet, månedlige ydelser og hæftelse fremgår at det vedlagte materiale/materiale tilgængeligt på generalforsamlingen

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Formand Kate Hornbek bød velkommen og forestod valget af dirigent. Bestyrelsen foreslog advokat Kim Nielsen fra CLEMENS Advokatpartnerselskab som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten gennemgik dagsordenen og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser. Som stemmetællere blev valgt Lasse M. Mølgaard, Lars T. Jensen og Michael Brødsted. Som referent valgtes Jan Houlberg Zepernick, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S.

2. Forslag fra bestyrelsen:

a. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af samtlige ældre vinduer og altandøre/terrassedøre indenfor en samlet budgetramme på 12 mio. kr. inkl. moms samt finansiering heraf ved optagelse af et fælleslån på 12 mio. kr. og med en løbetid på 10 år hos foreningens pengeinstitut, Danske Bank. Vedtagelse af forslaget vil omfatte forhøjelse af bidrag til fællesudgifterne, der dækker låneydelsen. Hæftelsesformen er personlig prorata. De nærmere vilkår for lånet, herunder omkostninger, fordeling af lånet, månedlige ydelser og hæftelse fremgår at det vedlagte materiale/materiale tilgængeligt på generalforsamlingen.

Bestyrelsesmedlem Flemming Faaborg redegjorde for forslaget, herunder bestyrelsens forarbejde, overvejelser og baggrunden for forslaget.

På forespørgsel blev det oplyst, at hæftelse for fælleslånet vil være samme som gælder for det nuværende fælleslån.

Processen og forarbejdet i forbindelse med budgettet for projektet blev drøftet, herunder hvorvidt det vil være bedst at købe via tømmerhandel eller direkte hos vinduesproducent.

Projektleder Torben Nielsen kunne oplyse, at der ikke på nuværende tidspunkt var hentet priser fra flere, men at bestyrelsen efter en evt. vedtagelse kan vælge at der skal indhentes tilbud på andet fabrikat.

Håndværksopgaver var ikke sendt i udbud men var budgetterede. Der er arbejdet på at kunne gennemføre projektet billigst muligt for foreningen, hvorfor der også kun vil blive afregnet for faktiske antal timer med kran m.v. på byggepladsen. Torben Nielsen anbefalede at ejerforeningen køber vinduerne igennem en tømmerhandel, for at være bedre stillet ved evt. reklamationer.

Tage på de lave blokke forventes at kunne udskiftes over en årrække via vedligeholdelsesbudgettet og grundfonden, hvorfor der ikke påtænkes forslag om fælleslån til finansiering af dette.

Bestyrelsen og administrator havde ikke vurderet, at det vil være muligt at få tilbud på fælleslån fra andre pengeinstitutter, idet dette i praksis ville kræve at foreningen flyttede sit samlede engagement, men at et andet pengeinstitut ikke vil være interesseret i at overtage det nuværende fælleslån.

Muligheder for tilskud var endnu ikke afdækkede, men ville blive undersøgt, hvis forslaget vedtages.

Bestyrelsen havde i starten af deres forarbejde undersøgt, hvorvidt vedligeholdelsespligten af vinduer kan flyttes over på de enkelte medlemmer, hvilket kun kan lade sig gøre ved en vedtægtsændring som skal vedtages med fuldstændig enstemmighed, hvorfor det ikke er en reel mulighed.

Bestyrelsen havde samtidig fået undersøgt de juridiske forhold med hensyn til evt. at kunne kompensere de ejere som allerede selv havde afholdt udgifter til udskiftning af vinduer og altan-/terrassedøre.

Vurderingen fra foreningens advokat var at der ikke var juridisk grundlag for at kunne kompensere ejere som selv har skiftet vinduer og terrassedøre.

Et medlem var, som også oplyst på den ordinære generalforsamling, uenig i den juridiske vurdering af mulighederne for at kunne kompensere de ejere som selv har skiftet vinduer og terrassedøre.

Medlemmet oplyste at det nuværende projekt og fordeling af udgifter uden kompensation til dem som selv har skiftet vinduer, vil give en uretfærdig fordeling og at det vil være i strid med ejerlejlighedsloven § 4. Medlemmet havde vendt dette med egen advokat som var enig i dette.

Der fremkom ønsker om at få undersøgt mulighederne for kompensation yderligere samt ny ekstraordinær generalforsamling om ½ års tid.

Et medlem pointerede at vinduerne er ejerforeningens og dermed ejerforeningens vedligeholdelse. Når nogle medlemmer selv har valgt at udskifte vinduer og terrassedøre for egen regning friholder det dem ikke for den fælles vedligeholdelse. Hvis ikke en større udskiftning skal finansieres ved optagelse af lån så skal det i stedet betales via fællesudgifterne til vedligeholdelse.

Et medlem var uenig i hvad der havde medført vandskaderne i 2023, om det var utætte vinduer og terrassedøre eller om det måske i stedet var utætheder omkring hoveddøre. Der var eksempler på begge dele. Det blev slået fast, at hoveddøre ikke trænger til udskiftning, men at der nogle steder er konstateret fejl ved montagen og manglende fugning. Fugerne kan udbedres for et begrænset beløb.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For/Ja stemte:	fordelingstal	2.116
Imod/Nej stemte:	fordelingstal	1.897
Blanke stemte:	fordelingstal	45
I alt:	fordelingstal	4.058

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at forslaget ikke var vedtaget.

Flere medlemmer fremsatte ønsker og forslag til bestyrelsen til brug for de videre overvejelser, herunder øget henlæggelse til grundfonden og/eller en ekstra vurdering af de juridiske forhold med hensyn til evt. kompensation til dem som selv har afholdt udgifter til udskiftning samt ny ekstraordinær generalforsamling om ½ års tid.

Formanden takkede for fremmødet, en god debat, og oplyste at bestyrelsen vil mødes mandag 8. april 2024, hvor de vil drøfte de fremførte ønsker og opfordringer. Formanden og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19:30.

Underskrift:

Dato:

Dato:

Underskrives digitalt med MitID

Underskrives digitalt med MitID

Kim Nielsen
Dirigent

Kate Hornbek
Formand

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.”

Kim Rene Fraussing Nielsen

CLEMENS ADVOKATPARTNERSELSKAB CVR: 32676561

Dirigent

Serienummer: b34514a7-7bba-438e-b870-bcb3f5078f08

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-04-05 06:05:02 UTC



Kate Hornbek

Formand

Serienummer: ee3bad52-af20-4994-a0d4-7d327357bc8a

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-08 12:51:54 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 tidsstempet 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**