

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård afholdt i kildeskovshallen den 2. december 2021, kl. 18.00

DELTAGELSE

45 af foreningens i alt 120 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen med et fordelingstal på 571 ud af 1525, heraf 2 ved fuldmagt. 18 medlemmer deltog digitalt, mens 27 deltog fysisk.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen, kundefører og advokat Mette Haagensen samt administrator Stine Brask Jensen.

DAGSORDEN

- 1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**
- 2. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG**
 - a. Vedtagelse af placering af stigestrange i lejligheden**
 - b. Kodificering af beslutning om konsekvensændring af fordelingstal**

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Kundefører Mette Haagensen bød velkommen på vegne af bestyrelsen og foreslog advokat Jens Anker Hansen som dirigent og kundefører Mette Haagensen som referent.

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede advokat Jens Anker Hansen med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Vedtagelse af placering af stigestrange i lejligheden

Dirigenten oplyste indledningsvis, at årsagen til, at der var indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling var, at projektet med udskiftning af faldstammer og stigestrange var vedtaget under den forudsætning, at rørføringen forblev på

badeværelset. Efter A4 Arkitekter og ingeniører A/S' byggetekniske gennemgang af lejlighederne i ejendommen havde A4 Arkitekter og ingeniører A/S konstateret, at det ikke er muligt at flytte stigestregene ud af badezonen på badeværelset uden at faldstammen skal rykkes væk fra væggen. En gennemførelse af projektet, hvor stigestregene bibeholdes på badeværelset, ville således medføre at alle faldstammer i alle lejligheder skulle udskiftes for at gennemføre udskiftning af stigestregene – uanset om disse lejligheder allerede havde fået udskiftet faldstamme.

Bestyrelsen var derfor blevet forelagt en alternativ løsning, hvorefter stigestregene kunne placeres i entréen i stedet for på badeværelset. Det var dirigentens juridiske vurdering, at medlemmerne skulle være med til at bestemme, hvis placeringen af stigestregene skulle ændres fra badeværelset til entréen.

Bestyrelsen havde forud for generalforsamlingen fremlagt projektforslag fra A4 Arkitekter og ingeniører A/S, som foreslog projektet udført på en af to følgende måder:

- (1) Stigestrengene placeres på badeværelset
- (2) Stigestrengene placeres i entréen

Begge projektforslag holdt sig inden for det allerede vedtagne byggebudget, hvorfor finansieringen af det vedtagne byggebudget ikke ville blive ændret ved nærværende forslag om placeringen af stigestregene i lejlighederne.

Dennis Hansen fra A4 Arkitekter og ingeniører A/S forklarede uddybende, at der var to muligheder for placering af stigestregene. Fælles for de to forslag var, at stigestregene ikke kommer til at være præcis der, hvor de er i dag, hvilket skyldes tekniske årsager. På nuværende tidspunkt er stigestregene i badezonen, hvilket ikke er optimalt, da det er der, hvor der er mest vand. Det er A4 Arkitekter og ingeniører A/S erfaring, at udskiftning af rørgennemføringer i eksisterende badeværelsesgulve stort set er umuligt at tætne ordentligt og udføre korrekt efter de byggetekniske forskrifter. Udskiftning af stigestrengene i badezonen vil formentlig resultere i utætheder før eller siden som følge af vedvarende vandpåvirkning. Dermed vil der komme vand ned i etagedækket. Derudover vil det ikke være muligt at isolere stigestregene i badezonen, hvilket vil medføre, at rørene afgiver unødvendigt meget varme, som dermed vil resultere i en højere varmtvandsafgift.

A4 Arkitekter og ingeniører A/S havde foreslået de fremsatte to forslag, som blev gennemgået med udgangspunkt i en powerpoint-præsentation.

Mulighed 1 var at bibeholde stigestregene på badeværelset. Stigestregene flyttes ud af badezonen og samles ved faldstammen mellem vask og toilet. Dennis Hansen oplyste, at på tegningerne så det meget nemt ud, men badeværelserne var meget forskellige i ejendommen. Ved denne løsning skulle der måske skæres i nogle badeværelsesmøbler eller badeværelsesmøblerne skulle udskiftes. Al plads under vasken ville blive inddraget til rør og vandmålere. De faldstammer der er, skulle flyttes længere ud i badeværelset for at vandrørene kunne være bagved. Dermed ville det være nødvendigt at udskifte alle faldstammer i ejendommen, uanset om de allerede var udskiftet for nyligt. De gamle faldstammer ville ikke blive sat op igen, hvorfor der ville være tale om en fuldstændig udskiftning.

Derudover var der den ulempe, at 3. sals lejlighederne ville få et rør ført igennem badeværelset oppe ved loftet, således at vandet mellem opgangene kan cirkuleres uden at det føres op på loftet. Dette skyldtes, at hvis cirkulationen skete på loftet, ville det være på det højeste punkt, hvormed der ville blive udskilt og samlet luft i cirkulationsledningen, hvilket kunne få cirkulationen til at stoppe.

Dennis Hansen fremviste en model af rør og forklarede at vandmålere fylder en del, hvorfor det var hans opfattelse, at placeringen af stigestrange på badeværelset som vist i mulighed 1, var en bedre teknisk mulighed på ejendommens badeværelser end at forsøge at udskifte stigestregene i badezonen.

Efter Dennis Hansens gennemgang af mulighed 1 fik generalforsamlingen mulighed for at stille spørgsmål til denne løsning, forinden Dennis Hansen gennemgik mulighed 2.

Et medlem spurgte om det var muligt at få præciseret, hvor faldstammerne var placeret. Stod de alle på badeværelset?

Dennis Hansen svarede, at på nær hjørnelejlighederne, så stod alle faldstammer på badeværelset. Hjørnelejlighederne er de eneste, der har faldstammer både i køkken og på badeværelser.

Et medlem spurgte, hvorfor faldstammen skulle rykkes ud fra væggen?

Dennis Hansen oplyste, at der ikke ville være plads til stigestrengene, hvis ikke faldstammen blev rykket ud fra væggen.

Et medlem spurgte om el-gulvvarme ville blive påvirket?

Dennis Hansen oplyste, at el-gulvvarme ofte ligger for tæt på installationerne, og derfor var i risiko for at blive kappet over. Han oplyste dog, at man kan samle dem igen efterfølgende.

Et medlem spurgte, hvem der skulle betale udgiften til retablering af el-gulvvarme efterfølgende?

Dirigenten oplyste, at det anses som en følgeudgift, der betales af ejerforeningen som en del af projektet.

Et medlem undrede sig over at lovligheder på installationer og i kælder ikke var medtaget ved gennemgangen af projektet på den ordinære generalforsamling.

Dennis Hansen oplyste, at de hele tiden havde vidst, at stigestrengen i brusenichen skulle flyttes. Grunden til det konkrete forslags udformning i mulighed 1 var, at det var deres anbefaling, at man optimerede projektet bedst muligt, så man ikke skulle have problemer de næste mange år, som man kunne have taget højde for i projektet. Det var ikke ulovligt at udskifte stigestrengene i badezonen, men det kunne medføre utætte gulve, hvorfor A4 Arkitekter og ingeniører A/S var fremkommet med en anden og bedre løsning. Forud for den ordinære generalforsamling var det uvist, hvorvidt byggeprojektet ville blive vedtaget, man havde derfor valgt ikke at bruge omkostninger på at få lavet et konkret projektmateriale, men kun et rammeprojekt til brug for generalforsamlingens vedtagelse.

Et medlem spurgte, hvorfor rørene ikke skulle føres på tværs af lejlighederne på 4.

sal:

Dennis Hansen oplyste, at der var for meget luft på 4.sal, hvorfor det ikke ville være teknisk korrekt at gøre det på den måde.

Et medlem spurgte om rørene larmer?

Dennis Hansen oplyste, at de ikke ville larme udover de nuværende eventuelle støjgener fra vandforsyningsanlægget.

Et medlem spurgte om det betød, at 4 sal ville blive forsynet med koldt og varmt vand nede fra?

Dennis Hansen oplyste, at vandet ville komme fra rørforsyningen på 3. sal.

Et medlem spurgte om det havde betydning for vandtrykket?

Dennis Hansen oplyste, at det ville det ikke have.

Et medlem spurgte, hvor mange faldstammer foreningen allerede havde udskiftet, som skulle udskiftes igen, hvis mulighed 1 vælges?

Vicevært Mogens oplyste, at det ville være lidt under halvdelen af samtlige faldstammer i ejendommen.

Et medlem spurgte om alle lejligheder i ejendommen var blevet besigtiget?

Dennis Hansen oplyste, at de havde været rundt i alle lejligheder, på nær nogle ganske få, som ikke ville lukke dem ind.

Et medlem spurgte om det ville være muligt at genbruge sine badeværelsesmøbler?

Dirigenten oplyste, at badeværelsesmøbler ville skulle skæres til. Da badeværelsesmøbler er en særmodernisering, så ville det være ejerens eget ansvar at fjerne badeværelsesmøblerne og retablere efterfølgende.

Et medlem spurgte, hvorfor stigestrengene var placeret med et på hver side af faldstammen?

Dennis Hansen oplyste, at der ikke ville være plads til stigestrengene på anden vis, da stigestrengene skulle placeres ens i hele bygningen. De øverst beliggende lejligheder havde meget lidt plads ved toilettet som følge af ejendommens ventilation.

Et medlem spurgte om stigestrengene ville have samme størrelse som i dag?

Dennis Hansen oplyste, at der skulle isolering på stigestrengene, hvorfor de ville komme til at fylde mere.

Dirigenten fremviste billeder af stigestrenge med isolering fra en anden ejendom, hvor man kunne se et eksempel på stigestrenge med isolering og vandmåler.

Et medlem spurgte hvad størrelsen på rørene ville være?

Dennis Hansen oplyste, at der ville være 20 mm isolering og 28 mm rør.

Efter generalforsamlingen havde haft mulighed for at stille spørgsmål til mulighed 1 gennemgik Dennis Hansen mulighed 2.

Mulighed 2 var at placere stigestregene i entréen ved siden af el-måleren. Dennis Hansen oplyste, at de lodrette gennembrydende rør ville blive fjernet fra vådrum med denne løsning. Til gengæld ville der være et vandret rør gennem badeværelset. Det vandrette rør skulle dog ikke isoleres. Ved denne løsning ville ventetiden på det varme vand blive lidt længere end det var i dag – dog kun ca. 3 sekunder. Ved denne løsning ville 3. sals lejlighederne slippe for at få et cirkulationsrør ført igennem badeværelset, idet der i stedet ville blive opsat et cirkulationsrør i entréen, således at der ville være 3 rør bestående af de to stigestrenge og et ventilationsrør. Arbejdet i entréen ville stort set være ens i alle lejligheder ved denne løsning. Generelt var der god plads til rør og vandmåler i entréen. Stigestregene kunne nemt gemmes væk i en rørkasse. Evt. i en samlet løsning, hvor både stigestrenge og el-måler blev gemt væk. Der var kun nogle få lejligheder, der havde skabe eller skohylder, som der skulle tages højde for ved placering af stigestrenge i entréen. Placering af stigestregene i entréen ville løse nogle af pladsproblemerne, herunder at faldstammerne kunne blive stående på den nuværende placering. Denne løsning var bedre, hvis man skulle renovere sit badeværelse på et senere tidspunkt. Det var dermed en mere fremtidssikret løsning. Samtidig kunne man lave en pænere løsning ude i entréen. Dog var der muligvis bjælker i etagedækket, hvilket måske kunne besværliggøre fremføringen af stigestrenge.

Et medlem spurgte om alle bjælker lå samme vej?

Dennis Hansen oplyste, at alle bjælker var lagt parallelle med opgangsdørene.

Et medlem nævnte, at hvis der allerede blev brugt varmt vand i ejendommen, ville det varme vand stadig komme hurtigt ud af hanen, hvorfor de vandrette

stigstrengene ikke burde give en nævneværdig ventetid.

Et medlem spurgte indtil, hvordan man ville lukke røret ved badet?

Dennis Hansen oplyste, at man ville sætte en plade på og fylde hullet med beton eller vådrumsmembran og herefter sætter en flise på. Han oplyste samtidig, at A4 arkitekter og ingeniører A/S ville holde et møde, når projektet var tættere på udførelsestidspunktet, så ejerne kunne se de forskellige løsninger.

Et medlem spurgte, hvordan man fjernede de gamle faldstammer og om det ville påvirke andre installationer?

Dennis Hansen oplyste, at de gamle faldstammer ville blive boret ud, hvilket kunne påvirke installationer tæt på eksempelvis gulvvarme.

Et medlem spurgte ind til størrelsen på rørene i denne løsning?

Dennis Hansen oplyste, at det ville være to store rør og et mindre.

Et medlem spurgte ind til, hvad rørkasserne, der kan skjule rørene, ville komme til at koste?

Dennis Hansen oplyste, at det ville være et tilkøb for den enkelte ejer, og at prisen var afhængig af, hvor mange, der ønskede en rørkasse, da der kunne være noget mængderabat.

Et medlem spurgte, hvor meget en rørkasse vil fylde?

Dennis Hansen viste rørmodellen igen og oplyste, at rørkassen ville være ca. 18-25 cm dyb, og at der ville være en lem på 60 x60 cm.

Et medlem kommenterede, at det ville blive meget kompakt, og at det var svært at se, at der kunne være plads i entréen til det hele.

Dennis Hansen oplyste, at der umiddelbart kun var to lejligheder hvor el-måleren skulle rykkes for at der ville være plads. De øvrige lejligheder havde plads til stigstrengene.

Et medlem spurgte om der var risiko for vand i etageadskillelsen ved denne løsning?

Dennis Hansen oplyste, at der var samme risiko for vand i entréen, som der var for vand i et køkkenskab. Da vand i entréen altid ville blive opdaget, ville der ikke være

øget risiko for vandskader i entréen ved denne løsning.

Et medlem spurgte om det var hensigtsmæssigt at have vand og el placeret så tæt?

Dennis Hansen oplyste, at det ikke var et problem.

Et medlem spurgte, hvad fordelene er ved tre rør?

Dennis Hansen oplyste, at fordelene var at man sparede et rør gennem 3. sals lejlighederne ved at have cirkulationen i det tredje rør, som kunne skjules i en rørkasse.

Et medlem spurgte om det var nødvendigt at vælte væggen, hvis man på

badeværelset havde en væg mellem brus og håndvask?

Dennis Hansen oplyste, at man kunne lade væggen stå, således at man undgik at ødelægge fliser og rør. Dette også selvom det betød, at man ikke fjernede røret fysisk.

Et medlem spurgte, hvem der ikke havde fået skiftet faldstamme?

Dennis Hansen oplyste, at de havde et overblik over, hvilke lejligheder det drejede sig om. Ca. halvdelen af lejlighederne havde fået skiftet faldstammer i forbindelse med renovering af badeværelset.

Et medlem oplyste, at han havde fået opsat et væghængt toilet og spurgte om det ville have nogen betydning?

Dennis Hansen oplyste, at det ikke ville give udfordringer, selvom det havde været nemmere med et stående toilet.

Et medlem spurgte indtil, hvor lydt faldstammerørene ville være?

Dennis Hansen oplyste, at det ville afhænge af hastigheden på det der blev skyllet ud. Ligesom lyden også kunne skyldes et defekt armatur. Man skulle ikke forvente, at der kom ændringer i den henseende.

Et medlem spurgte om mulighed 2 var hurtigere at gennemføre frem for mulighed 1?

Dennis Hansen oplyste, at projektet ikke ville blive gennemført hurtigere, men det kunne have en betydning for nogle arbejdsgange og der kunne være nogle gevinster undervejs. Der ville dog stadigvæk være mange forskellige håndværkere, der skulle

arbejde i lejlighederne og det ville derfor stadig tage noget tid.

Et medlem spurgte ind til, hvad man gjorde, hvis badeværelsesdøren ikke kunne åbnes?

Dennis Hansen oplyste, at så ville man kigge på andre løsninger, for man skulle kunne åbne sin dør som flugtvej i forhold til brandreglerne.

Et medlem spurgte om rørene ved bjælkerne var isoleret?

Dennis Hansen oplyste, at det var de ikke.

Et medlem spurgte ind til lyd og udsende på faldstammerne?

Dennis Hansen oplyste, at den nye faldstamme ville være af støbejern ligesom de gamle. Eftersom de nye faldstammer ikke var slidte, ville det ikke larme lige så meget som brug af de nuværende faldstammer gjorde.

Et medlem spurgte om det var muligt at føre stigestregene igennem bjælken?

Dennis Hansen oplyste, at det kunne man godt, men det ville de gerne undgå.

Et medlem spurgte om der ville komme et indgreb i gulvet ved denne mulighed?

Dennis Hansen oplyste, at der kunne godt komme indgreb i gulvet fra gamle rør og ved skiftning af faldstamme.

Et medlem var bekymret for om der var plads nok på stykket mellem døren og badeværelset?

Dennis Hansen oplyste, at der var nok plads. Men de steder, hvor der ikke var væg, kunne det godt være, at røret skulle igennem dørkarmen.

Et medlem spurgte om det var muligt at føre rør bag toilettet?

Dennis Hansen oplyste, at der var nogle lejligheder, hvor de havde udfordringer fordi rørene ikke kunne føres bag om toilettet. Der var ikke fastlagt en løsning for nuværende. Enten skulle toilettet skiftes ellers kunne man føre røret ud i køkkenet. Det ville være forskellige løsninger alt efter lejligheden.

Et medlem spurgte om det var muligt at få oplyst om faldstammen i vedkommende egen lejlighed skulle skiftes?

Dennis Hansen oplyste, at det ville blive en del udbudsmaterialet, der ville blive offentliggjort på et senere tidspunkt.

Et medlem spurgte om det ville være muligt at få undersøgt, om der kunne laves en mulighed, hvor man beholdt stigestrengene i badezonen, som de var nu?

Dennis Hansen oplyste, at det ville gå imod sund fornuft at gennemføre, så det kunne han ikke anbefale.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev forslaget sat til afstemning. Der blev afgivet 78 stemmer for at bibeholde stigestrengene i badeværelset, 469 stemmer for at placere stigestrengene i entréen og 24 blanke stemmer.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at der var et overvældende flertal for at placere stigestrengene i entréen.

B) Kodificering af beslutning om konsekvensændring af fordelingstal

I forbindelse med generalforsamlingens behandling af forslag om salg af viceværtlejlighed den 1. september 2020 og den 30. september 2020 blev det besluttet, at den frasolgte lejlighed skulle bidrage til den løbende drift via betaling af en ejers fællesudgifter. For at kunne tinglyse det ændrede samlede fordelingstal for ejendommen som følge af denne beslutning bad bestyrelsen generalforsamlingen bekræfte, at beslutningen i 2020 tillige omfattede, at fordelingstallene som følge af frasalg af viceværtlejligheden skulle justeres, så erhververens fordelingstal svarede til ejerlejlighedens forholdsmæssige andel.

Dirigenten oplyste, at lejlighedens fordelingstal var fastsat på samme vis som de øvrige lejligheder i foreningen af samme størrelse. Lejlighedens fordelingstal var derfor fastsat til 12. Den samlede ejendom ville som en konsekvens heraf få ændret det samlede fordelingstal fra 1513 til 1525.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

Dirigenten konstaterede herefter uden indsigelser, at det var vedtaget ved enstemmighed.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 20:08.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

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.”

Susanne Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-826595049491

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-12-17 15:40:00 UTC

NEM ID 

Mette Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-065808321803

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-12-17 15:48:35 UTC

NEM ID 

Jonathan Salomonsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-833453712350

IP: 47.200.xxx.xxx

2021-12-19 07:20:31 UTC

NEM ID 

Jens Anker Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-12-20 10:10:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EAZZ2-WEA3-8T7BD-YVC57-6GTE-1D4JO

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>