

Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Gentofte Parkgård afholdt den 31. januar 2024

DELTAGELSE

59 af foreningens i alt 120 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen, enten ved fremmøde eller fuldmagt, med et fordelingstal på 754 ud af 1.525.

Qvortrup var repræsenteret ved Administrationschef Martin Skaarup og administrator Isabella Bang Hermanns.

A4 arkitekter og ingeniører var repræsenteret ved bygningsingeniør Eric Prescott og bygningskonstruktør Thomas Bille-Ahmt.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
 - 2.1 Vedtagelse af byggeprojekt, stillet af bestyrelsen

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent, konstaterede administrationschef Martin Skaarup, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig. Administrator Isabella Bang Hermanns blev valgt som referent.

2. FORSLAG

2.1 Vedtagelse af byggeprojekt, stillet af bestyrelsen

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen har modtaget vedlagte projektbeskrivelse vedrørende udskiftning af tag og vinduer fra A4 arkitekter og ingeniører A/S af 15. januar 2024, jf. bilagsoversigten.

A4 arkitekter og ingeniører A/S foreslår et kommende tag- og vinduesprojektet udført på en af to følgende måder:

- Forslag A med en projekteret entreprisesum (tag og vinduer) på kr. 27.815.000
- Forslag B med en projekteret entreprisesum (vinduer) på kr. 13.258.750

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen vedtager at få gennemført forslag A, idet den vurderer, at der er et aktuelt behov for at få gennemført arbejderne, og at foreningen kan opnå besparelser ved at udskiftet tag og vinduer samtidigt.

Bestyrelsen foreslår, at byggesagen finansieres ved at foreningen optager en byggekredit, der efterfølgende afløses af et fælleslån med en løbetid på 30 år. Ejere, som ikke vil deltage i fælleslånet, får mulighed for at indfri deres andel af projektet, når dette er gennemført og inden byggekrediten konverteres til et lån.

Der henvises til vedlagte oversigt, hvor den estimerede ydelse ved deltagelse i fælleslånet er angivet for den enkelte.

Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at anvende op til kr. 28.000.000 til:

- at indgå aftale om teknisk rådgivning og bistand med virksomheden A4 arkitekter og ingeniører A/S til gennemførelse af projektet. Honoraret vil ikke overstige kr. 1.825.000.
- at indgå byggeadministrationsaftale med Qvortrup til gennemførelse af projektet. Honoraret vil ikke overstige kr. 550.000.
- at indgå aftale med de håndværkere/entreprenør, som efter bestyrelsens opfattelse er bedst egnet til at gennemføre projektet.
- at underskrive samtlige aftaler og dokumenter i den forbindelse.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal jf. vedtægternes § 5, stk. 3.

Dirigenten gav indledningsvist ordet til Eric Prescott fra A4 arkitekter og ingeniører, som herefter gennemgik konstruktionen af foreningens tag samt det fremsendte tilbud omkring tagprojektet og tilhørende rapport.

En ejer spurgte om pulterummene påvirkes af udskiftningen, hvorefter Eric Prescott oplyste, at det blev de ikke, og at man kunne lade sine ting stå i pulterummene, hvis man sørgede for at overdække dem. Eric Prescott tilføjede, at opstod der en svampeskade, ville rådgiver tage kontakt til den enkelte ejer.

En ejer spurgte til mulighederne for at delfinansiere tagprojektet ved at frasælge loftarealet til etablering af nye lejligheder. Eric Prescott oplyste, at det dels ikke havde været en del af opgavebeskrivelsen, og at han dels vurderede, at det vil forlænge projektets løbetid markant. Efter hans vurdering ville denne model ikke give en mærkbar økonomisk gevinst for foreningen.

En ejer spurgte til mulighederne for at etablere solceller i forbindelse med udskiftningen af taget. Eric Prescott oplyste, at det ikke havde været en del af opgavebeskrivelsen fra bestyrelsen, og at det ville fordyre projektet i sin helhed.

Dirigenten oplyste, at det havde været vanskelig at opnå tilsagn fra bank til finansiering af et projekt, hvor både tag og vinduer blev udskiftet samtidigt. Det var derfor dirigenten og bestyrelsens vurdering, at det formegentlig ikke var muligt at forhøje projektsummen til også at omfatte etablering af solceller. Dirigenten tilføjede, at lovgivning på området, på nuværende tidspunkt, begrænsede hvad en ejerforening i etagebyggeri kunne bruge strømmen fra solceller til, hvorfor det for nuværende ikke vurderedes rentabelt at opsætte.

Da der ikke var flere spørgsmål til tagprojektet gennemgik Eric Prescott vinduerne.

Eric oplyste, at foreningen ville opleve en funktionsmæssig fordel i de nye vinduer. Vinduerne ville blive isoleret bedre, og beboerne ville undgå træk og kulde. Der ville formentlig også være en besvarelse på varmen hos den enkelte ejer.

Viduesudskiftningen ville tage to til tre dage pr. lejlighed, hvor hele projektet forventedes at tage syv måneder fra start til slut, således projektet forventedes afsluttet april 2025. Efter projektets afslutning ville der efterfølgende være en opfølgning samt reetablering.

Da der ikke var flere spørgsmål til vinduerne, gennemgik dirigenten de forskellige finansieringsmuligheder.

Den første finansieringsmulighed var, at foreningen benyttede sine likvide midler. Den anden mulighed var, at alle ejere betalte sin deres andel til projektet, mens den sidste finansieringsmulighed var at deltage i et fælleslån.

Danske bank havde tilbudt foreningen et fælleslån med en 30-årig løbetid. I den forbindelse ville Danske Bank overtage det eksisterende fælleslån fra Nordea samt den almindelig, likvide drift.

Dirigenten påpegede, at lånet er et variabelt, forrentet banklån, så den ydelse, som den enkelte ejer skulle betale løbende, kunne reguleres afhængig af den løbende rente.

Da der ikke var flere spørgsmål blev forslag A taget til afstemning. Der blev afgivet 5 stemmer imod og 3 blanke stemmer. Dirigenten konstanterede, med forsamlingens samtykke, at der var overvælende flertal hvorefter at projektet blev endeligt vedtaget.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen kl. 20.15.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

Bilag: præsentation fra A4 arkitekter og ingeniører vedlægges referatet.

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."

Martin Skaarup

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration A/S

Serienummer: 8e0f8b7a-2ca8-47fa-86a9-542650579b91

IP: 93.176.xxx.xxx

2024-02-13 08:25:07 UTC



Mette Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 32447ef8-d432-4290-8880-01eaece54b80

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-02-13 08:28:37 UTC



Jacob Johan Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 17d53686-4c2b-4bde-927d-d98ca855e905

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-02-13 08:29:29 UTC



Casper Danneberg Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Gentofte Parkgård

Serienummer: 4c6910c9-141d-4a3e-a13d-3c61a97870b4

IP: 185.85.xxx.xxx

2024-02-13 10:36:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8BKES-EP407-F0SZL-I1WM8-DEZ12-ME5QV

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 at 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>