

REFERAT

E/F Øresund Strandpark, etape 4– ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Sundby Sejl, Pejsestuen
Mødedato: Onsdag d. 15. november 2017, kl. 19.00.
Fremmødte: Der var repræsenteret 67 af foreningens 81 lejligheder, repræsenterende 6.358 af ejendommens i alt stemmeberettigede 7.660 fordelingstal. Heraf var 1.240 fordelingstal repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Orientering om delforliget med Skanska v/formand Susanne W. Rasmussen.
3. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen arbejder videre med en udbedringsplan, der alene omfatter den udvendige isolering, og at isoleringsarbejdet udføres udefra, herunder udbedring af de materede ruder. Begrundelsen for forslaget fremgår af bilag 1, notat af advokat Thomas Damholt
4. Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et kompensationsbeløb til hver ejerlejlighed i december måned 2017 v/formand Susanne W. Rasmussen. Kompensationsbeløbene fremgår af bilag 2

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Helle Scharla fra DEAS A/S som dirigent, og Kimie Roer Næsted Abundo som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

Tilstede på generalforsamlingen var også ejerforeningens advokat, Thomas Damholt.

2. Orientering om delforliget med Skanska v/formand Susanne W. Rasmussen

Formanden Susanne W. Rasmussen orienterede om delforliget af 16. august 2016 med Skanska.

Delforliget indebærer bl.a., at Skanska har betalt for manglende udbedring af kulde- og isoleringsproblemerne i lejlighederne ved altantungerne. Bestyrelsen er af den opfattelse, at udbedring i.h.t. skønsmandens anvisninger vil medføre uforholdsmæssig store indgreb i de enkelte lejligheder med optagelse af gulv ca. 1-1,2 meter fra facade ved altantunger, hvorfor bestyrelsen opfordre til, at der skal udføres et mindre indgribende arbejde, som så til gengæld vil indebære, at der til de enkelte ejere udbetales et beløb i kompensation, som angivet i bilag 2. Der blev redegjort for dette delforlig på ordinær generalforsamling den 5. april 2017.

Bestyrelsen har i tæt samarbejde med ingeniørfirmaet Holmsgaard A/S og advokat Thomas Damsholt arbejdet på at gennemføre denne mindre indgribende løsning. Baggrunden for dette er, at de gener, som de enkelte ejere måtte have i medfør af kuldebroer og manglende isolering skønnes at være af mindre omfang baseret på de tilbagemeldinger, som bestyrelsen har modtaget fra de enkelte ejere.

Delforliget, som blev indgået den 16. august 2016, omfattede isoleringsarbejder i etagedækket i de enkelte lejligheder, hvilket indebar at gulvene skulle optages i en afstand af ca. 1 til 1,2 meter fra ydervæggene. Efterfølgende har bestyrelsen erfaret, at der skal optages et større gulvareal for at udføre isoleringen, hvilket vil medføre store udfordringer og gener for beboerne, idet køkkener skal fjernes, hvilket vil betyde, at beboerne skal genhuses. Udgifter til genhusning mm. og rådgiverhonorar i forbindelse med isoleringsarbejdet er ikke indregnet i forligssummen, hvorfor det vil betyde ekstraudgifter, som bestyrelsen vurderer vil løbe op i 100.000 – 150.000 kr. pr. lejlighed. Da disse udgifter ikke indgår i forligssummen, vil ejerforeningen komme til at betale disse udgifter. Bestyrelsen har i samråd med ingeniørfirmaet Holmsgaard vurderet, at ulemperne ved ikke at foretage isoleringen, formentlig vil være beskedne, hvorfor bestyrelsen i samråd med Holmsgaard anbefaler generalforsamlingen, at der arbejdes videre med en udbedringsplan, der alene omfatter isoleringsarbejder, der kan udføres udefra. Det vil sige isolering bag de mattede ruder, fugning under sølbænkene og fugning af vestgavlne.

Advokat Thomas Damsholt oplyste, at tætningsarbejdet af vestgavlne under alle omstændigheder vil blive gennemført jf. delforliget.

Susanne W. Rasmussen og resten af bestyrelsen brugte samtidig lejligheden til at takke Morten Quvang for hans store engagement og ekspertise i sagen.

3. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen arbejder videre med en udbedringsplan, der alene omfatter den udvendige isolering, og at isoleringsarbejdet udføres udefra, herunder udbedring af de mattede ruder. Begrundelsen for forslaget fremgår af bilag 1, notat af advokat Thomas Damsholt

Formanden Susanne W. Rasmussen fremlagde bestyrelsens forslag om at arbejde videre med en udbedringsplan, der alene omfatter isolering, som kan ske udefra, som beskrevet i afsnit 2.

Formanden begrundede endnu engang forslaget med, at bestyrelsen skønner at generne ved kuldebroer og manglende isolering må anses at være minimale i forhold til de gener, isoleringsarbejdet i etagedækket forventes at medføre.

I retsforliget var der afsat et beløb til at udføre det indvendige isoleringsarbejde i lejlighederne, hvorfor bestyrelsen har foreslået at de respektive ejere får udbetalt et kompensationsbeløb, såfremt det vedtages at isoleringsarbejdet ikke udføres. Kompensationsbeløbet vil blive udbetalt kontant til hver enkelt ejer i forhold til fordelingstallet. Med indkaldelsen var der som bilag 2 medsendt en oversigt over kompensationsbeløb beregnet pr. lejlighedstypes fordelingstal.

Der blev fra forsamlingen stillet afklarende spørgsmål om mulige fremtidige problemer med skimmelsvamp og kuldebroer, hvis man ikke foretager indvendig isolering, herunder om evt. skimmelsvamp opstået på grund af manglende isolering vil være forsikringsmæssigt dækningsberettiget.

Bestyrelsen samt Thomas Damsholt besvarede disse spørgsmål, og pointerede at der i de 10 år som bygningen har eksisteret, tilsyneladende aldrig har været problemer med hverken skimmelsvamp eller fugtindtrængning. Bestyrelsen vurderer derfor, at der ikke vil opstå skimmelsvamp på grund af mangelfuld isolering i etagedækket, men at det naturligvis ikke kan garanteres. Advokat Thomas Damsholt oplyste, at såfremt der mod forventning alligevel kan påvises skimmelsvamp på grund af mangelfuld isolering i

etagedækket, så kan det ikke forventes at blive dækket af bygningsforsikringen, fordi man ikke har valgt at foretage de egentlige isoleringsarbejder ved optagelse af gulve m.v.

Herudover blev det fra et medlem oplyst, at lejlighedernes fugtmålere viser, at luften i lejlighederne er meget tør. Et medlem oplyste endvidere, at det fælles ventilationssystem er medvirkende til at forebygge fugt i lejlighederne.

Bestyrelsen oplyste, at isoleringsarbejdet, som skal udføres udefra, vil afhjælpe delvist på kuldebroerne.

Enkelte medlemmer anfægtede, at kompensationsbeløbene beregnes efter fordelingstal, idet der kan være betydelige forskelle på udgifterne til isoleringsarbejdet afhængig af om der er tale om en gavllejlighed eller ej. Formanden oplyste, at der ikke vil blive foretaget en vurdering, som grundlag for en beregning af kompensationsbeløbet, idet foreningens fællesudgifter betales efter fordelingstal jf. foreningens vedtægter, hvorfor kompensationsbeløb ligeledes vil blive beregnet efter fordelingstal.

Administrator Helle Scharla oplyste, at såfremt forslaget vedtages, har DEAS A/S pligt til at oplyse potentielle købere om delforliget, hvorfor der i mæglerbesvarelser, vil blive oplyst om udbetaling af kompensationsbeløbet for ikke udført isoleringsarbejde.

Formanden oplyste, at såfremt ejerne selv ønsker at udføre isoleringsarbejdet i etagedækket, skal dette arbejde godkendes af bestyrelsen før det igangsættes, så det sikres at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt. Et sådant isoleringsarbejde vil indebære optagning af gulvet og dette isoleringsarbejde må således kun udføres af ejerens håndværkere efter nøje anvisning af den tekniske rådgiver, som bestyrelsen benytter. Alle ejere som således på et tidspunkt måtte ønske at udskifte gulvet skal da på FORHÅND kontakte bestyrelsen, så det sikres at isoleringsarbejderne under gulvet udføres håndværksmæssigt korrekt.

På spørgsmål oplyste advokat Thomas Damholt, at kompensationsbeløbet ikke er skattepligtigt, da der er tale om et erstatningsbeløb for mangler.

Formanden oplyste, at radonsikringen af stuelejlighederne uden underliggende kælder, vil blive udført under alle omstændigheder.

Et medlem efterlyste et regnskab over forligsbeløbet for at sikre, at der ikke vil komme en ekstraregning til ejerne for det isoleringsarbejde, der vil blive udført udefra og udbedringen af de materede ruder mm. Advokat Thomas Damholt oplyste, at forliget er indgået på baggrund af overslagspriser og ikke konkrete tilbud på arbejderne, hvorfor der ikke er udarbejdet et sådan regnskab, og at såfremt det mod forventning viser sig, at det beløb der er afsat til isoleringsarbejder udefra og udbedring af de materede ruder mm. ikke holdes indenfor foreningens økonomiske rammer, så vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Da der ikke var flere som ønskede ordet, blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget af de repræsenterede.

4. Bestyrelsen foreslår, at der udbetales et kompensationsbeløb til hver ejerlejlighed i december måned 2017 v/formand Susanne W. Rasmussen. Kompensationsbeløbene fremgår af bilag 2

Med behandling og vedtagelse af bestyrelsen forslag i punkt 3, spurgte dirigenten om der var yderligere at tilføje inden forslaget om udbetaling af kompensationsbeløb blev sat til afstemning.

Da der ikke var yderligere kommentarer eller spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og ved håndsoprækning enstemmigt vedtaget af de repræsenterede.

Kompensationsbeløbet vil blive udbetalt til ejerne i løbet af december måned 2017.

Da der ikke var flere der ønskede ordet takkede dirigenten og bestyrelsen for god ro og orden. Den ekstraordinære generalforsamling blev afsluttet kl. 20.40.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Helle Scharla

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:18000246

IP: 194.255.14.130

2017-12-11 11:59:56Z

NEM ID 

Susanne Winnie Rasmussen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-429231702419

IP: 80.163.53.204

2017-12-12 13:16:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3H5PF-EDHWU-K4EXW-7Q3AV-JLLYD-Z6PG1

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>