

REFERAT
AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
I E/F FASANHAVEN 2022

År 2022, tirsdag den 22. november afholdtes der ekstraordinær generalforsamling i E/F Fasanhaven.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af rørprojekt, gående ud på udskiftning af stort set alle rør i ejendommen.
3. Beslutning om varmemålere.
4. Forelæggelse og godkendelse af finansiering af rørprojektet.
5. Suppleringsvalg til bestyrelsen:
Amar Sverrisson, Seedorffs Vænge 4, st., er villig til at indtræde i bestyrelsen.
6. Orientering om arbejdet med vedtægtsændringer.
7. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent:

Bestyrelsesformand Jens Torp Vestergaard bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak valgt som dirigent og referent.

Jerry Osbak blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssig varslet og indkaldt og var dermed beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 – Godkendelse af rørprojekt, gående ud på udskiftning af stort set alle rør i ejendommen:

Falkon A/S har lavet projektet vedrørende udskiftning af rør.

Michael fra Falkon A/S var mødt og redegjorde for projektet.

Han oplyste, at planen var at starte projektet i januar 2023 og oplyste, at starten ville ske i kælderen med hensyn til udskiftning af rør.

Han oplyste yderligere, at det var beregnet, at der går 6 uger til udskiftning af rør for hver opgang først badeværelser og derefter køkken, således at der hele tiden var adgang til vand.

Når en opgang var færdig, skulle der herefter foretages afleveringsforretning, hvor eventuelle mangler ved arbejdet vil blive registreret med henblik på udbedring.

Talrige spørgsmål blev besvaret og da ingen herefter havde yderligere spørgsmål satte dirigenten rørprojektet under afstemning.

27 af de mødte og repræsenterede ved fuldmagt stemte for.

1 stemte imod.

2 afholdt sig fra at stemme.

Der forelå således godkendelse af rørprojektet.

Ad pkt. 3 – Beslutning om varmemålere:

Jens redegjorde for, at gældende regler var ensbetydende med, at i forbindelse med rørudskiftning skulle der sættes målere på vand.

I den forbindelse var det hensigtsmæssigt også at etablere varmemålere.

Hver måler koster ifølge foreliggende oplysninger kr. 1.300,00 med tillæg af moms.

Der vil være en éngangsudgift på kr. 20.000,00 vedrørende fællesinstallation i kælderen.

Respektive spørgsmål blev besvaret.

Da der ikke var yderligere spørgsmål satte dirigenten godkendelse af måler under afstemning.

28 stemte for.

1 afholdt sig fra at stemme.

Det var dermed vedtaget, at projekt vedrørende varmemålere var godkendt.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse og godkendelse af finansiering af rørprojektet.

Jens oplyste, at der på generalforsamlingen ikke skulle træffes nogen beslutning vedrørende finansiering.

Der skulle alene ske en orientering om muligheden for at få et byggelån.

Der forelå tilbud fra Arbejdernes Landsbank.

Fra Arbejdernes Landsbank var mødt Mikkel Dahl.

Han oplyste, at projektet foreløbig var skruet sådan sammen, at der kunne tilbydes et lån på kr. 6.820.000,00.

Egenbetaling skulle andrage kr. 3.129.833,00 og det var hensigten, at ejerforeningens erhvervsejerligheder skulle sørge for egenbetaling.

Løbetid for ovennævnte lån var op til 20 år.

Renten er p.t. kr. 4,45, men den ændrer sig hver dag.

Den månedlige ydelse for lånet ville være kr. 48.800,00.

Den enkelte ejerforenings medlems hæftelse for lånet var personlig og prorata, d.v.s. at den enkelte ejer hæfter i overensstemmelse med sit fordelingstal, der dog skulle korrigeres, idet erhvervene udgår i fordelingen af lånet, forudsat at de har præsteret ovennævnte egen betaling.

Der var mange spørgsmål og disse blev i videst muligt omfang besvaret.

Ad pkt. 5 – Suppleringsvalg til bestyrelsen: Arnar Sverrisson, Seedorffs Vænge 4, st., er villig til at indtræde i bestyrelsen.

Jens oplyste, at Arnar Sverrisson, Seedorffs Vænge 4, st., havde tilbudt at indtræde i bestyrelsen, der jo var belastet af en betydelig arbejdsbyrde, ikke mindst i forbindelse med rørprojektet.

Arnar Sverrisson blev enstemmigt valgt.

Det viste sig, at Kristina Bolmgreen også tilbød at indtræde i bestyrelsen.

Kristina Bolmgreen blev enstemmigt valgt.

Ad pkt. 6 – Orientering om arbejdet med vedtægtsændringer.

Jens orienterede om, at der havde været drøftelse om, hvorvidt der skulle gennemføres vedtægtsændringer ikke mindst i forbindelse med eventuelt lån i Arbejdernes Landsbank, der kræver, at sikkerheden forhøjes.

Dirigentens supplerede med, at i relation til den i 2020 vedtagne normalvedtægt var reglen den, at både den individuelle vedtægt, der var tinglyst på ejendommen og normalvedtægten var gældende.

Normalvedtægten indeholder en lang række bestemmelser, som den tinglyste vedtægt ikke har taget stilling til.

Dersom der er uoverensstemmelse mellem den tinglyste vedtægt og normalvedtægten vil den tinglyste vedtægt som udgangspunkt være gældende.

Normalvedtægten gælder også for ejerforeningen, dersom den individuelle tinglyste særvedtægt ikke har taget stilling til det pågældende punkt.

Der blev stillet forskellige spørgsmål.

Dirigenten oplyste, at hvis der skulle tages stilling til et konkret forhold, burde man læse både den tinglyste særvedtægt og normalvedtægten for at sikre, at der ikke i den tinglyste særvedtægt var bestemmelser i relation til det konkrete spørgsmål, der udelukkede normalvedtægten.

Ad pkt. 7 – Eventuelt:

Med hensyn til kommunikation på Facebook fik Karen Würtz ordet og oplyste, at hun var blevet administrator i relation til medlemmernes interne kommunikation via en hjemmeside, der var oprettet på Facebook.

Benyttelsen af denne hjemmeside var ensbetydende med, at medlemmerne internt i foreningen kunne kommunikere vedrørende aktuelle spørgsmål, der vedrørte foreningen. Bestyrelsen skal dog stadig kontaktes pr. mail.

Karen kunne kontaktes, hvis der var spørgsmål i relation hertil.

Hun vil bistå hvis enkelte medlemmer af ejerforeningen havde spørgsmål i relation til den pågældende.

Herefter fik Jens ordet og han oplyste, at han var utilfreds med, at der gentagne gange er udøvet hærværk på elkontakter i kælderen.

Hver gang elkontakter i kælderen er genstand for angreb/hærværk, udløser det udgift for ejerforeningen, når der skulle tilkaldes elektriker.

Dernæst rejste Jens spørgsmål om, hvorvidt der er behov for at få ladestandere opsat til el-biler.

Der var ikke den store interesse herfor.

Jens oplyste, at han havde fået diverse reklamer vedrørende etablering af solceller på taget.

Han rejste spørgsmål om, hvorvidt der var interesse herfor.

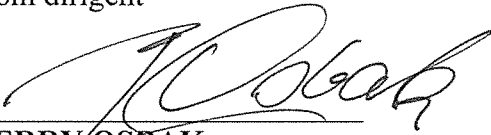
Der var p.t. ikke den store interesse.

I forbindelse med rydning af kælderrum i relation til rørudskiftningen m.v. var der spørgsmål om, hvorvidt den enkelte ejer eventuelt kunne få hjælp til at tømme kælderrummene.

Jens oplyste, at bestyrelsen ville indhente tilbud på bistand i forbindelse med tømning af kælderrum.

Da ingen herefter bad om ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for en livlig og interessant ekstraordinær generalforsamling.

København, den 30/11 2022
Som dirigent



JERRY OSBAK