

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ¹.

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2019, torsdag, den 10. oktober, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Tranegården i Kildeskovshallen, mødelokalet, Adolfsvej 25, 2820 Gentofte, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Forslag:
Etablering af centralvarme (fjernvarme) herunder varmt brugsvand og udskiftning af koldtvandsinstallation – endelig beslutning herunder omkring finansiering og fuldmagt til foreningen til at kunne optage lån (byggelån og slutfinansiering)
4. Eventuelt.

Foreningens formand, Daniel Galliano Dalgaard, bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede med de mødendes tilslutning, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Der var sket notering af de fremmødte ved ankomst til generalforsamlingen og i alt 66 ejere var fremmødt med et samlet fordelingstal på 73,63, heraf 25 iht fuldmagt og repræsenterende et fordelingstal på 26,42.

Tilstede var bygningskonstruktør Daniel Grøn og varmeingeniør Jens Voergaard fra det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S.

Ad 2.

Som stemmetællere blev valgt Torben Kryger og Marianne Rye Hansen.

Ad 3.

Administrator motiverede det fremsatte forslag og bemærkede som anført i indkaldelsen, at det blev besluttet på den ordinære generalforsamling, der blev afholdt den 1. april 2019, at bestyrelsen skulle arbejde videre med henblik på at fremsætte et forslag om etablering af centralvarme m.v. i ejendommen.

Dette har bestyrelsen gjort og valgt at fremsætte et forslag om etablering af et centralvarmesystem i ejendommen baseret på fjernvarme og etablering af varmt brugsvand samt udskiftning af nuværende koldtvandsinstallation, hvilket sidstnævnte dog ikke var nævnt på den ordinære generalforsamling, men er en logisk følge af de foreslåede arbejder. I den forbindelse blev det bemærket, at foreningens brugsvandssystem for det kolde vand er fra ejendommens opførelse og således 100 år, men dog serviceret i normalt omfang i de forløbne år.

Administrator redegjorde videre for det indhentede finansieringsforslag og henviste i øvrigt til det udsendte materiale i form af indkaldelsen af den 26. september 2019 samt supplerende materiale udsendt den 3. oktober 2019.

Forslaget blev herefter sat til debat, herunder med mulighed for at stille spørgsmål til de to repræsentanter fra det rådgivende ingeniørfirma Bang & Beenfeldt A/S, som har udarbejdet det økonomiske oplæg baseret på syn af fælles arealer og enkelte, udvalgte lejligheder og ud fra erfaringstal fra lignende projekter.

Der blev stillet mange spørgsmål til ingeniørerne, og nærværende referat afspejler blot en del af de væsentligste spørgsmål.

Der blev forespurgt, om projektet vil indebære ødelæggelse eller ændringer af ejendommens facader, og det blev oplyst, at der alene ville blive foretaget rørtræk og etableret radiatorer i de enkelte lejligheder, i fællesarealer i kælderen og etableret en varmecentral i kælderen, og at der ikke vil være synlige tiltag på ejendommens ydre facader.

Der blev forespurgt til, at om der etableres varme i køkkener og på badeværelser, og det blev oplyst, at dette ikke er medprojekteret, idet der normalt ikke placeres radiatorer de pågældende steder.

Det blev oplyst, at der i projektet er indregnet 1 radiator pr. vindue.

Der blev forespurgt til, om projektet medfører skader i den enkelte lejlighed, og det blev oplyst, at der vil ske nedtagning af nuværende varmeinstallation, hvad enten dette er elradiatorer eller gasradiatorer, og at der vil være malearbejde grundet dette, som ikke er indregnet i projektet.

Videre blev oplyst, at der etableres stigestreng, altså gennemgående rør fra gulv til loft i lejlighederne, placeret ved ydermur, hvor radiatorerne placeres. Der skal bores huller for gennemføring gennem etageadskillelserne, men der plejer ikke at være de store skader i den forbindelse.

Der blev stillet spørgsmål til, om etablering af fjernvarme vil forbedre ejendommens energimærke, og det blev oplyst, at alene det faktum, at der vil være centralvarme i ejendommen, vil medføre en bedre kategori i energimærket, hvilket skyldes den måde beregningen sker på, hvor centralvarme vægtes bedre end el og anden opvarmning.

I den forbindelse blev bemærket, at der i projektet er indregnet isolering af brystninger, altså partiet under vinduerne, og at dette vil medføre en bedre isolering af ejendommens klimaskærm, men ud over dette ændres der ikke ved ejendommens isolering.

Der blev forespurgt til besparelse i energi, og ingeniør Jens Voergaard henviste til den i sit notat omtalte besparelse; notatet blev udsendt den 3. oktober 2019. Det blev oplyst, at tal i notatet er baseret på ejerforeningens varmesynsrapport.

Det blev forespurgt, hvorfor der ikke etableres radiatorer i køkkener, og det blev oplyst, at dette ikke er normal praksis, da der er andre varmekilder i rummet som for eksempel et køleskab.

Det blev forespurgt, om det er muligt at få opsat radiatorer i køkken, og det blev bemærket, at dette kræver etablering af stigstreng eller en form for vandret fremføring af vand, men fortsat blev det bemærket, at det ikke er indregnet i projektet.

En ejer påpegede, at hun allerede havde radiatorer i sit køkken i forbindelse med den gasinstallation, der er i lejligheden, som reelt er en mindre centralvarmeinstallation, og at hun gerne ville bibeholde denne.

En ejer af en af de øvrige lejligheder med gasinstallation bemærkede, at han reelt ikke vil få så meget ud af projektet, idet der allerede i hans lejlighed var en installation baseret på centralvarme, dog fra et separat gasanlæg.

Der blev stillet spørgsmål til udførelsestiden, og det blev oplyst, at projektet baseret på et sjak arbejder bestående af 3 montører vil vare ca. 10-12 måneder.

Det blev forespurgt, om det var muligt at forkorte processen ved at stille krav om opmænding f.eks. til 2 sjak, og det blev oplyst, at dette kunne foreskrives i udbudsmaterialet, men at der måtte tages hensyn til beboerne i den enkelte lejlighed i form af midlertidig vandforsyning og etablering af bademulighed/toiletforhold ved opstilling af sanitetsvogne i gården.

Der blev stillet spørgsmål til kommende større arbejder i ejerforeningen, og det blev oplyst, at Bang & Beenfeldt A/S, som aftalt på sidste generalforsamling, har gennemgået

tagkonstruktionen og fundet tagets tilstand tilfredsstillende og således vurderet, at en egentlig renovering indenfor en kortere årrække ikke er nødvendig.

Der blev henvist til særskilt besigtigelsesnotat, der var medudsendt til foreningens medlemmer sammen med indkaldelsen.

Der blev stillet spørgsmål til, om ejendommens faldstammer er undersøgt, og det blev meddelt, at det er lidt svært at undersøge faldstammers tilstand, idet disse kun kan besigtiges på ydersiden. Faldstammer holdes dog løbende under observation af foreningens vicevært, og der foretages reparation, når det er påkrævet, og reparationsudgifterne er fortsat beskedne og indikerer ikke for nærværende, at en udskiftning er påkrævet eller nært forestående.

Der blev forespurgt, om der er forskel i den varme, der modtages fra radiatorer fra et centralvarmeanlæg og fra elradiatorer baseret på oliefyldte radiatorer. Det blev oplyst, at begge former for opvarmning er strålevarme, og at der formentlig ikke vil være nævneværdig forskel.

Det blev påpeget, at lejlighederne er meget forskellige, og at stort set ikke 2 lejligheder er ens, og at enkelte ejere har valgt at flytte køkkener m.v. Ingeniøren oplyste, at man var bekendt hermed, og at der vil blive lavet en før-registrering, hvor man vil tage højde for alle disse forhold og ganske sikkert registrere hver enkelt lejlighed grundet disse forhold.

Der blev stillet spørgsmål til den udsendte liste med fordele og ulemper, og det blev oplyst, at denne er udarbejdet af bestyrelsen, uden at ingeniøren har været inddraget. Ingeniøren oplyste dog, at han stort set var enig i det i listen anførte.

Administrator bemærkede som anført i det udsendte materiale, at foreningen har et problem omkring foreningens forsikring, idet forsikringen blev opsagt af Codan grundet mange og store skader for udstrømmende vand, og hvor det alene er lykkedes via Riskpoint at tegne en police med en betydelig selvrisiko på kr. 100.000,00 ved hver skade i tilfælde af udstrømmende væsker. Dette skyldes den individuelle opvarmning i ejendommen, hvor hver enkelt lejlighed har særskilt opvarmning af varmt vand med varmtvandsbeholdere, og at disse har en begrænset levetid, typisk 8-10 år.

Videre har foreningen et problem med vandvær i lejligheder ud mod jernbanen, hvor særligt rørføringen i køkkener i de øverste lejligheder fryser, når det er frostvejr. Foreningen vil kunne få løst disse risikomomenter og formentlig komme tilbage på en mere normal forsikringspolice, såfremt projektet vedtages, idet de risikobetonede varmtvandsbeholdere og de udsatte rør vil blive henholdsvis nedtaget eller omlagt.

Det blev bemærket, som adviseret, at hvis projektet ikke vedtages, vil der på kommende ordinære generalforsamling blive stillet forslag omkring netop disse varmtvandsbeholdere, således at den enkelte ejer vil få en forpligtelse til ud over normal vedligeholdelse også at udskifte denne, når beholderen når en vis levetid. Forslaget i detaljer er dog p.t. ikke gennemdrøftet i bestyrelsen, idet man afventer og ser resultatet af det stillede forslag ved nærværende generalforsamling.

Det blev bemærket af flere ejere, at investeringsbeløbet til centralvarme (fjernvarme) var stort, og tilbagebetalingstiden set i forhold til besparelsen meget lang, herunder at man må påregne en betydelig byggesagsperiode. Det blev det oplyst, at arbejdet i den enkelte lejlighed må forventes at have en varighed på ca. 14 dage til 1 måneds tid.

Da spørgelysten ebbede ud, blev forslaget sat under afstemning, dog således at man ved håndsoprækning først ville have afklaret, om finansieringsdelen i forslaget skulle være med en finansiering over 15 eller 20 år. Det blev besluttet efter håndsoprækning, at der var flertal for, at finansieringsforslaget skulle være med en 20-årig amortisering.

Dirigenten satte herefter forslaget, som det fremgår af indkaldelsen, under afstemning, og afstemningen blev foretaget skriftligt og med følgende resultat:

40 ejere med et samlet fordelingstal på 40,79 tilkendegav at stemme for forslaget.

25 ejere med et samlet fordelingstal på 31,18 stemte imod forslaget.

1 ejer med et fordelingstal på 1,26 tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten bemærkede, at forslaget herefter ikke var vedtaget, idet kravet i henhold til vedtægternes § 3.5 ikke var opfyldt. Forslagets vedtagelse ville have krævet et flertal på mindst 2/3 af de afgivne stemmer for at opnå en ny generalforsamling, og 2/3 af de afgivne stemmer – et fordelingstal på 73,63 - udgør et fordelingstal på 49,09, og der blev kun afgivet ja-stemmer repræsenterende et fordelingstal på 40,79.

På denne baggrund var forslaget **ikke vedtaget**.

Det blev tilkendegivet, at det ikke kan forventes, at forslaget fra bestyrelsens side vil blive genfremsat indenfor en kommende årrække, og at bestyrelsen formentlig i sin planlægning, medmindre der vedtages nye tilskudsregler, ikke vil behandle et tilsvarende forslag indenfor de kommende ca. 5 år.

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 6

Ad 4.

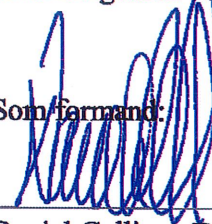
Der forelå ikke noget til drøftelse under eventuelt, hvorefter dirigenten bød ved generalforsamlingen kl. 21.00.

Som referent og dirigent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:



Daniel Galliano Dalgaard