

Beslutningsreferat fra elektronisk ordinær generalforsamling i E/F Badstuen afholdt den 17. marts 2021

DELTAGELSE

9 af foreningens i alt 11 medlemmer var repræsenteret med 90 fordelingstal ud af 100 på generalforsamlingen, heraf 1 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved kundedchef Susan Weile.

Generalforsamlingen blev, grundet COVID-19, alene afviklet digitalt. Alle medlemmer fik, sammen med indkaldelsen, mulighed for at gøre indsigelser frem til generalforsamlingen. Qvortrup modtog ingen indsigelser mod dette.

DAGSORDEN

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT
2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR
3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR
4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET FORLØBNE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEWISE BETALING
5. VALG AF BESTYRELSE
6. VALG AF REVISOR
7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG
8. EVENTUELT

Dette referat er et beslutningsreferat, som gengiver de beslutninger, der blev taget på generalforsamlingen. Diskussioner og synspunkter gengives kun i begrænset omfang.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

1. VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Efter enstemmigt valg som generalforsamlingens dirigent og referent, konstaterede kundechef Susan Weile, med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. BESTYRELSENS AFLÆGGELSE AF ÅRSBERETNING FOR DET SENEST FORLØBNE ÅR

Der var ingen bemærkninger til årsberetningen, som herefter blev taget til efterretning. Beretningen er vedlagt dette referat som bilag.

3. FORELÆGGELSE TIL GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT OG STATUS MED PÅTEGNING AF REVISOR

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for 2020.

Foreningen havde afsat kr. 8.207 til trappevask tilbage i 2018 og 2019, som ikke var brugt, derfor var beløbet sat som en indtægt i årsregnskabet. Hvilket medførte at resultatopgørelsen kun udviste et driftsunderskud på kr. 9.413, som var foreslået overført fra egenkapitalen.

Dirigenten informerede de tilstedeværende omkring punktet tilgodehavende fællesbidrag, som skyldtes udestående faktura, som ikke var modtaget ved årsregnskabs udarbejdelse. Disse skulle fratrækkes restancen hos den pågældende ejer, som forventes at blive nulstillet i 2021.

Forsamlingen godkendte enstemmigt årsrapporten.

4. FORELÆGGELSE AF DRIFTSBUDGET FOR DET LØBENDE REGNSKABSÅR TIL ENDELIG GODKENDELSE, HERUNDER FASTLÆGGELSE AF DET ENKELTE MEDLEMS PERIODEVISE BETALING

Dirigenten gennemgik foreningens budget, som var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en stigning i fællesbidraget på 5 % med virkning fra 1.4.2021 med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2021. Dette svarede til en mere indtægt på årligt kr. 7.436 fordelt efter fordelingstal.

Således at den samlede øgning (inkl. de 35% besluttet på generalforsamlingen i 2020) blev 40% i alt.

Foreningen havde en gæld til Qvortrup Administration grundet manglende likviditet til betaling af driften igennem flere år. Restgæld pr. 31.12.2021 var kr. 150.000. Fra

1/1-2021 kunne Qvortrup trække al overskydende likviditet fra foreningens konto med henblik på nedbringelse af gælden. Dette forventes at udgøre i alt kr. 60.000 i 2021.

Budgettet blev herefter godkendt af forsamlingen. En enkelt deltager havde forbehold for den ekstra udgift der ville komme i forbindelse med de forslag der stilles.

Budgettet er vedlagt dette referat som bilag.

5. VALG AF BESTYRELSE

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægtens § 19 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer, valgt for 1 år.

Følgende af foreningens medlemmer blev genvalgt til bestyrelsen:

Søren Maretti	bestyrelsesformand	2021-2022
Per Eriksen	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Line Bergmann	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Geir Lægroid	bestyrelsesmedlem	2021-2022
Cecilie L. G. Nielsen	bestyrelsesmedlem	2021-2022

6. VALG AF REVISOR

Qvortrup Administration A/S genvalgtes som foreningens regnskabsopstiller. Foreningen anbefales at benytte en intern revisor.

7. BEHANDLING AF INDKOMNE FORSLAG

A) Vedligeholdelsesarbejder, stillet af bestyrelsen

Forslagets fulde ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om, at der igangsættes vedligeholdelsesarbejder for at udbedre akutte og kritiske fejl på ejendommen for en værdi af op til kr. 300.000.

Arbejderne vedrører følgende punkter:

- *Udskiftning og maling af defekte vindskeder*
- *Afrensning af sokkel og pudning heraf*
- *Udskiftning af defekte tagrender*

- Udbedring af fejl ved taghætter
- Udskiftning af dug på terrasse (allerede iværksat som akut arbejde)
- Afrensning af ståltrappe samt rustbehandling

Arbejdets udførelse betales efter fordelingstal på ejendommen. For ejendommens private ejere vil der være mulighed for at finansiere udgiften gennem et fælleslån, der kan optages af ejerforeningen i Nordea Bank til en rente på 4,75% p.a. (5,03% ÅOP) med en løbetid på 10 år. Ejerforeningen kan i den forbindelse tage sikkerhed i lejligheden med ejerpantebrev for op til 125% af hovedstolen, udover den sikkerhed ejerforeningen måtte have i dag.

Hvis man vælger at deltage i fælleslånet, hæfter man proratorisk (dvs. for sin egen andel). Omkostninger ved lånet fordeles mellem de ejere der deltager. Foreningen vil blive opkrævet et årligt honorar på kr. 5.000 af Qvortrup for administration heraf. Alternativt kan man vælge at indbetale sin andel kontant. Hvis man vælger at indbetale kontant, udgør den kontante betaling maksimalt kr. 3.000 pr. fordelingsprocent. (Lejlighedernes fordelingsprocent findes i vedtægternes § 11).

Baggrund for forslaget:

Ejendommen er over de senere år ikke blevet vedligeholdt tilstrækkeligt, hvilket har resulteret i et efterslæb på vedligeholdelsen, som gør det nødvendigt hurtigst muligt, at få udbedret en række ting, der enten er defekte eller som inden for kort tid bliver det med risiko for alvorlige følgeskader.

Foreningen har ikke økonomi til at foretage disse investeringer, og det er derfor nødvendigt at optage lån og/eller opkræve penge fra ejerne for at skaffe de fornødne midler.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal, jf. vedtægtens § 13, stk. 3.

Formanden fremlagde og motiverede kort forslaget og oplyste herunder, at det kun var de mest nødvendige reparationer, der kunne udbedres. Hvis ikke de førnævnte vedligeholdelsesarbejder blev udbedret, ville det have følgeskader på ejendommen, som i værste fald, ville blive dyrere i sidste ende.

Ejendommen var bygget i start 90'erne og havde ikke været igennem større vedligeholdelse tidligere.

Dirigenten oplyste at jf. vedtægten § 4 stk. 4, havde foreningen sikkerhed i de enkelte lejligheder for kr. 20.000, hvilket var meget mere end de fleste af lejligheder betalte i fællebidrag på årsplan.

Fra forsamlingen blev spurgt til muligheden for at låne mere, for at kunne udskifte vinduerne. Hertil svarede bestyrelsesformanden, at bankerne havde givet tilbud på kr. 300.000 som, var maksimum grundet foreningens økonomi og gæld.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget, blev det sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Når lånetilbuddet var endelig på plads, ville alle modtage besked om muligheden for at indfri deres del af lånet, eller deltage i et fælleslån.

B) Vedtægtsændring § 7, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægterne ændres så at den nuværende § 7 udgår og erstattes af følgende:

Med de nedenfor nævnte undtagelser påhviler reparationer og vedligehold af lejlighederne den enkelte ejer.

Følgende arbejder er fællesudgifter:

- a) Reparation og vedligeholdelse (herunder maling) af mure, tag, skure, trapper, terrasse, fælles døre (dvs. døre fra mellemgange/opgange til udendørsarealer, men ikke døre fra beboernes lejligheder til mellemgange/opgange), fællesrum, mellemgange og opgange.*
- b) VVS-arbejde på koldt og varmtvandsledninger indtil T-stykket samt fællesledninger til de enkelte enheder (beboelse/erhverv). Arbejde på varmeanlæg, rør mv. udenfor de enkelte enheder i bygningen. Alle skjulte rør.*
- c) Reparation og rensning af faldstammer og grenrør (men ikke vandlåse) i hele bygningen – herunder beboelse/erhverv.*

d) *Reparation af ventilationsrør.*

e) *El-arbejde på fælles arealer - indendørs og udendørs. Elledninger i de enkelte enheder frem til målertavlen.*

f) *Alle arbejder på fællesarealer*

Reparation og vedligehold der er fællesudgifter, kan kun iværksættes af bestyrelsen.

Baggrund for forslaget:

En række af vedligeholdelsesarbejderne i de enkelte lejligheder, som har påhvilet ejerforeningen, er ikke blevet udført i de senere år, og der er derfor et efterslæb på vedligeholdelsen af disse. Foreningen har ikke økonomisk formåen til at løfte denne opgave, og det har ikke været muligt at skaffe finansiering til disse arbejder, hvorfor den eneste gangbare løsning er at overdrage ansvaret for en del af disse arbejder til de enkelte ejere.

Ændringen af § 7 i vedtægterne overfører følgende arbejder fra ejerforeningen til den enkelte ejer:

- a) *Maling, reparation og vedligeholdelse af franske altandøre og rækværk (del af nuværende A1 og B1)*
- b) *Tømrer og snedkerarbejde på den udvendige side af døre og vinduer til fællesarealer (Del af nuværende C1)*
- c) *VVS-arbejde på varmeanlæg i lejligheder, herunder radiatorer, synlige rør og ventiler samt termostater (Nuværende D1)*

Formanden fremlagde og motiverede forslaget.

Enkelte valgte at kommentere forslaget og mente at foreningen fortsat skulle have vedligeholdelsespligten især på vinduerne og altanerne.

Dirigenten oplyste, at endelig vedtagelse af forslaget krævede enstemmighed, da forslaget stillede ejerne dårligere end i den nuværende situation, for at forslaget kunne vedtages. Forslaget kunne derfor ikke stilles til afstemning, da ejerne ikke var mødt

fuldtalligt op. Der var i øvrigt 2 af de fremmødte, som ikke ville stemme for forslaget. Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen ville arbejde videre på en anden model og muligvis indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i nær fremtid.

8. EVENTUELT

Følgende blev nævnt under punktet eventuelt:

- En deltager påpegede at sæben efter trappevaks lugtede meget grimt. Bestyrelsen tog det til efterretning.
- En deltager nævnte Helsingør's kommende kommuneplan, som ville lægge op til at erhvervsboliger kunne ændres til privatbolig, for at imødekomme de erhvervsdrivende som var hårdt ramt af Covid-19 krisen.

Da dagsordenen var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen kl. 18.00.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

BILAG

- Budget 2021
- Årsregnskab 2020
- Beretning

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.”

Susan Weile

Dirigent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Susan Weile

Referent

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Susan Weile

Administrator

På vegne af: Qvortrup Administration

Serienummer: CVR:85411217-RID:31824505

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-03-22 11:16:28Z

NEM ID 

Per Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-717442991870

IP: 93.161.xxx.xxx

2021-03-22 18:56:00Z

NEM ID 

Geir Petter Læg Reid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-487503818324

IP: 94.145.xxx.xxx

2021-03-22 21:28:29Z

NEM ID 

Søren Møller Maretti

Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-418027562159

IP: 217.116.xxx.xxx

2021-03-24 06:27:24Z

NEM ID 

Cecilie Lerche Gerner Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-743460048207

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-03-24 16:09:42Z

NEM ID 

Line Enggaard Bergmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Badstuen

Serienummer: PID:9208-2002-2-908113420302

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-03-24 17:05:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 456QH-8CDPX-Z16Q6-VE03C-S6WVU-VCQA

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>**