



REFERAT

Ekstraordinær generalforsamling

År 2019, onsdag den 23. oktober kl. 20:00 (Der var indkaldt til kl. 19:30), afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Rentegården.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i foreningens fællesrum, Rentemestervej 44, kld., var fremsendt fra administrators kontor den 11. oktober 2019.

Den ekstraordinære generalforsamling havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. TV-inspektion af bygningens kloakker
3. Ændring af vandopgørelse for 2020 og fremadrettet
4. Suppleanter til bestyrelsen
5. Midtvejsberetning herunder orientering om installation af individuelle vandmålere

Baggrund for indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Beboerne i Rentegaarden indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med henblik at drøfte kommende renoveringer i foreningen. Bestyrelsen har konstateret, at bygningen på flere områder kræver vedligeholdelse, som indebærer større udgifter. Vi har eksempelvis flere gange oplevet at kloakkerne flyder over ved regnskyl ligesom der er kommet fugtpletter på væggene i fælleslokalet. Dette skyldes med al sandsynlighed problemer med grundvandsspejlet og vores kloakker. Bestyrelsen har holdt møde med DBE Lyngholm, som bekræfter dette. Lyngholm anbefaler kraftigt, at foreningen hurtigst muligt foretager en TV-inspektion af kloakkerne for at fastslå om og i hvilket omfang disse er beskadiget.

En manglende håndtering af bygningsmæssige forhold kan potentielt indebære betydelige merudgifter på sigt, hvorfor der er behov for at drøfte håndteringen heraf.

Endeligt bedes generalforsamlingen tage stilling bestyrelsens indstilling om at udgifter til vandforbrug indgår i driften af ejendommen.



Punkt 1. Valg af dirigent

Christian Tellefsen blev uden modkandidater valgt som dirigent og referent, og konstaterede, at 3 ejere (A/B, Provstevej 24, 5. sal og Rentemestervej 46, 5. sal) var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 2. TV-inspektion af bygningens kloakker

Foreningen har den seneste tid haft udfordringer med oversvømmede kloakker under kraftige regnskyl. Herudover har bestyrelsen bemærket, at der er kommet fugtskade på væggene i fælleslokalet ligesom der er våde i kælderen.

Bestyrelsen har været i kontakt med DBE Lyngholm, som oplyser, at kloakkerne formentlig er beskadiget. Beskadigelsen har medført, at grundvandsspejlet er steget, hvilket ifølge Lyngholm formentlig har forårsaget fugtskaderne på væggene i fælleslokalet og de mange våde pletter i kælderen. Hvis det er tilfældet kan det forårsage skade på ejendommens fundament hvilket potentielt kan indebære betydelige merudgifter for foreningen.

Bestyrelsen er ikke bevidst om hvornår kloaksystemet sidst er blevet synet hvilket taler for at der bør reageres.

Lyngholm anbefaler på det kraftigste, at foreningen hurtigst muligt foretager en tv-undersøgelse af ejendommens kloaksystemet for at fastslå om og i hvilket omfang kloakkerne er beskadiget. På baggrund af tv-undersøgelsen vil Lyngholm udarbejde en rapport til brug for en videre vurdering af udfordringerne på ejendommen.

Lyngholm har givet et estimeret tilbud på 57.600 kr. inkl. moms.

Tilbuddet omfatter, ud over tv-inspektionen, også rensning af kloakledninger (op til 200 mulige kloakstræk), tømning og rensning af 12 sandfangsbrønde mv. Lyngholm oplyser, at prisen justeres op eller ned alt efter hvor mange rensninger der reelt skal foretages.

Tilbuddet omfatter ikke forbrug af spulevand og aflæsningsafgift for sand fra sandfang mv.

Henset til risikoen for betydelige merudgifter på sigt som følge af manglende håndtering, indstiller bestyrelsen, at generalforsamlingen godkender det estimerede tilbud med tillæg af evt. forbrug af spulevand mv fra Lyngholm og at bestyrelsen hurtigst muligt iværksætter tv-undersøgelse mv. Udgiften finansieres i driften.

Bestyrelsen oplyste, at man undersøger en evt. kloakrapport, som man netop har fået oplyst, blev udarbejdet for ca. 7 år siden, før man sætter noget i gang.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.



Punkt 3. Ændring af vandopgørelse for 2020 og fremadrettet

Som oplyst i flere referater fra bestyrelsesmøder, mener bestyrelsen, at nuværende metode for opgørelse af vandregnskab er uhensigtsmæssig, da metoden både er ugennemsigtig og upræcis ift. det faktiske forbrug.

Det er bl.a. vanskeligt at danne et overblik over antallet af personer i lejlighederne uden at skulle agere "dyneløftere", hvilket bestyrelsen finder uhensigtsmæssigt.

Bestyrelsen er af den holdning, at foreningen er bedre tjent med en metode, der er gennemsigtig og mere præcis ift. det faktiske forbrug.

Derfor lægges der op til, at løsningen på længere sigt vil være at få installeret individuelle vandmålere, der løbende opgør det faktiske forbrug. På den korte bane indstiller bestyrelsen til, at den nuværende metode afskaffes, og at vandforbruget kommer til at indgå i driften af ejendommen.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens accept af, at vandforbruget fra 1. februar 2020 kommer til at indgå i ejendommens drift, hvorfor beboerne fra 1. februar 2020 ikke længere opkræves acontovand.

Forslaget blev drøftet, og følgende blev nævnt/svaret:

- 5. sals lejlighederne har allerede installeret vandmålere, hvorfor der var et ønske om at de blev afregnet efter forbrug, evt. tillagt en andel for fællesvandforbrug i ejendommen, således at A/B betaler resten. Den løsning vil kræve udarbejdelse af vandregnskab, altså en administrationsudgift til de fem 5. salslejligheder, og kan på sigt blive en løsning, hvis der ikke etableres vandmålere i alle lejligheder i ejendommen - også i A/B.
- Ved at have udgiften i driften, kommer de store lejligheder til at betale en stor del af udgiften, uanset forbruget.
- Når der udarbejdes budget for 2020, kan man se om vandudgiften vil medføre en stigning i fællesbidraget.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4. Suppleanter til bestyrelsen

Bestyrelsen står uden suppleanter og vil gerne opfordre til, at medlemmer af ejerforeningen stiller op.

Der var ingen der ønskede at stille op som suppleant

Punkt 5. Midtvejsberetning herunder orientering om installation af individuelle vandmålere

Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Techem om installationen af individuelle vandmålere.

Tilbuddet omfatter ikke en evt. reparation i lejlighederne som følge af installationen.

Bestyrelsen er klar over, at det er et større projekt, men vi mener det er vigtigt, at vi allerede nu forbereder os på at der skal installeres målere. Der er en del forhold som skal afklares indtil da, men det er en opgave som bestyrelsen håber på at kunne gå videre med snarest.



Bestyrelsen trak punkt 5 tilbage, da generalforsamlingen var gået ud over planlagt tid.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og hævede generalforsamlingen.

Underskrives elektronisk

Christian Tellefsen
dirigent

Underskrives elektronisk

Formanden

(Underskrevet original referat opbevares hos administrator)

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.”

Christian Tellefsen

Dirigent

På vegne af: Frede Tellefsens Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-04-27 06:56:42Z

NEM ID 

Christian Tellefsen

Administrator

På vegne af: Frede Tellefsens Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:38058711-RID:1277314905629

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-04-27 06:56:42Z

NEM ID 

Gunilla Bjørk Valsted

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Rentegården

Serienummer: PID:9208-2002-2-433094201745

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-05-08 13:46:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OMHG2-DHG5G-HIB17-JE105-OAS56X-MMEUX

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 tidsstemplet 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>