

## Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Godthåbs Have afholdt den 15. december 2021

### DELTAGELSE

93 af ejerforeningens i alt 391 medlemmer var repræsenteret med 5.465 fordelingstal ud af 22.140 på generalforsamlingen, heraf 2.871 ved fuldmagt.

Qvortrup var repræsenteret ved advokat Jens Anker Hansen, Stine Brask Jensen og Julie Heide.

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
  
2. Behandling af forlig i faldstammesagen mellem E/F Godthåbs Have ctr. Rambøll og FLD
  - a. Orientering om forligsmøde afholdt den 4/11 2021.
  - b. Bestyrelsen indstiller vedtagelse af tilbudt forligsbeløb kr. 7.000.000 ekskl. moms.
  - c. Bestyrelsen indstiller godkendelse af totalentreprise til færdiggørelse af projektet (udskiftning af resterende faldstammer) andragende i fast pris kr. 9.500.000 ekskl. moms, med tillæg af eksterne tilsynsudgifter mv.
  
3. Eventuelt.

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

## **Ad 1: Valg af dirigent og referent**

På bestyrelsens vegne bød formand René Tarby de tilstedeværende medlemmer velkommen og orienterede kort om indholdet af de i indkaldelsen angivne dagsordensforslag.

Efter indstilling valgtes advokat Jens Anker Hansen til dirigent og bistået af bestyrelsesmedlem Nicolai Schaarup tillige som referent.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt i henhold til ejerforeningens vedtægter og endelig beslutningsdygtig i forhold til de rejste dagsordensforslag, der kan vedtages med almindeligt flertal.

Endelig præsenterede dirigenten forsamlingen for den juridiske rådgiver, advokat Anders Nørgaard Sørensen fra Advokatfirmaet Molt Wengel (MOWE) samt teknisk rådgiver Jacob Lemche fra Arkitekt- og ingeniørfirmaet Peter Jahn og Partnere (PJP), der havde bistået ejerforeningen i processen med den mangelfulde coating af faldstammer, herunder i forbindelse med forligsforhandlinger med de øvrige parter.

## **Ad 2 a. Orientering om forligsmøde afholdt den 4/11 2021**

Indledningsvis orienterede advokat Anders Nørgaard Sørensen fra Molt Wengel om baggrunden for forligsprocessen:

- ejerforeningen valgte coating af badeværelses- og kombi-faldstammer frem for nye, bortset fra køkkenfaldstammerne, der alle blev udskiftet efter rådgivning fra bl.a. den tekniske rådgiver, Rambøll.
- Coatingen viste sig imidlertid ikke af leve op til de aftalte kvalitetskrav og blev kasseret af bl.a. ejerforeningens bestyrelse. Arbejdet blev udført af en underentreprenør, der i forløbet gik konkurs.
- Rambøll, FLD og ejerforeningen kunne ikke enes om ansvar for problemerne, hvorfor bestyrelsen valgte at anlægge syn og skøn ved Voldgiftsnævnet.
- Skønsmanden beskriver coating som en generel dårlig løsning, og placerer ansvar for problemerne med 50/50 mellem rådgiver og entreprenør.

Samtlige parter repræsenteret med i alt 11 personer heraf 6 advokater deltog herefter i et 6 timer langt møde på administrators kontor den 4. november 2021, hvor der efter betydelige forhandlinger fremkom den til behandling i dag vedhæftede forligsmæssige løsning af tvisten.

Det blev særligt påpeget, at forliget indebærer, at ejerforeningen opnår en væsentlig bedre løsning på faldstammerne end i det oprindelige projekt, idet samtlige faldstammer på ejendommen herefter er udskiftet.

Spørgsmål fra salen:

- FLD har hyret andet firma ind til at udføre coatning opgaven, spiller det ikke en rolle?  
**Svar:** *Nej ( PJP).*

- Har bestyrelsen sikret sig, at vi ikke ender i samme situation igen, hvor underentreprenør kan løse problemet  
**Svar:** *Arbejdet og udførelsen er sikret indenfor det entrepriseretlige regelsæt (MOWE).*

- Er det prisen for et godt forlig, at vi bruger samme entreprenør  
**Svar:** *Ja i denne situation, hvor udskiftning af faldstammer ligger indenfor entreprenørens kernekompetence, og hvor der ikke tidligere har været indsigelser med kvaliteten i relation til udskiftning af køkkenfaldstammerne. (Bestyrelse, MOWE, PJP).*

- Hvad er den samlede økonomi? Må vi få den at se?  
**Svar:** *Der udfærdiges hvert år et foreløbigt byggeregnskab pr. 31/12, hvor årets afholdte udgifter og forventning til de resterende udgifter fremgår. Opdateret foreløbigt byggeregnskab tilgås medlemmer sammen med materiale til ordinær generalforsamling og kan ses på ejerforeningens hjemmeside. Bestyrelsen har gjort det foreløbigt byggeregnskab mere oplysende med tiden, og det forventes fortsat, at tillægsudgiften kan holdes inden for det oprindelige budget (Formanden, Administrator).*

- Hvad er konsekvenserne, hvis projektet ikke er tilstrækkeligt udført eller tidsplanen skrider?  
**Svar:** *Før havde Rambøll tilsynsforpligtelsen. I det nye projekt er det FLD, der står for hele projektet, dog med mulig tilknytning af et supplerende bygherretilsyn, evt. PJP.*

*Det er vurderingen, at det bliver dyrere med valg af en anden entreprenør, ligesom FLD har både afhjælpningsretten samt kendskab til ejendommens bygningsmæssige kompleksitet.*

*Tvivler stærkt på at et lige så økonomisk og procesmæssigt gunstigt resultat kan opnås ved et nej til det fremsatte forslag. (MOWE, PJP).*

- Kan vi forhandle med entreprenøren, ex toiletvogne om en yderligere prisreduktion?

**Svar:** Nej, alle elementer i tilbud er ved efterfølgende møder gennemgået og færdigforhandlet mellem parterne (PJP).

- Hvad er risikoen ved projektet:

**Svar:** Der er altid en risiko, men den er ikke anderledes end ved det oprindelige projekt. Jeres gamle faldstammer er i virkelig ringe forfatning. Det bliver ekstraordinært dyrt med en fortsat løbende vedligeholdelse heraf set i forhold til udskiftning. (PJP).

**Punkt 2 b. Bestyrelsen indstiller vedtagelse af tilbudt forligsbeløb kr. 7.000.000 ekskl. moms.**

Dirigenten satte herefter det af bestyrelsen fremsatte forslag til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere,

*at 3 medlemmer med fordelingstal 125 stemte imod forslaget mens de resterende medlemmer med fordelingstal 5.340 stemte for.*

*Dirigenten kunne på den baggrund konstatere at forligsforslaget var endeligt vedtaget.*

**Punkt 2 c. Bestyrelsen indstiller godkendelse af totalentreprise til færdiggørelse af projektet (udskiftning af resterende faldstammer) andragende i fast pris kr. 9.500.000 ekskl. moms med tillæg af eksterne tilsynsudgifter mv.**

Indledningsvis redegjorde Jacob Lemche (PJP) for indholdet og omfanget af det med entreprenøren FLD færdigt forhandlede tilbud, andragende 9,5 mio. kr. excl. moms. Arbejdet udføres som tillægs- og reklamationsarbejder set i forhold det oprindelige entreprisegrundlag, dog således at alle tillægsarbejder udføres på totalentrepriseretlige vilkår.

I relation til materialevalg gælder det i beskrivelsen i det oprindelige udbudsmateriale fortsat, således at der er umiddelbar reference til de produkter, der blev anvendt i forbindelse med køkkenfaldstammeudskiftningen. Evt. tvister herom løses efter de entrepriseretlige regler.

Endelig blev det oplyst, at der på ny vil blive opstillet materiale-, mandskabs- og toiletvogne i gården, hvorfor der på ny vil ske indskrænkninger i benyttelse af gården, herunder midlertidig inddragelse af P-pladser.

I relation til en mulig tidsplan er der på nuværende tidspunkt aftalt følgende;

Planlægning og forregistrering gennemføres med forventet start fra uge 4.

Udførelsesperiode med forventet start efter sommerferie 2022, og med ca. 4 ugers uhindret adgang i hver enkelt lejlighed og med et forudgående varsel på mindst 6 uger.

Afl levering sommer uge 26 2023, og med endeligt byggerenskab engang i efteråret 2023.

Spørgsmål fra salen:

- Hvorledes bliver retableringen i de enkelte badeværelser, herunder de allerede moderniserede

**Svar:** *Det bliver så tæt som det oprindelige udtryk som muligt. Ved tvister benyttes som tidligere omtalte taksatorvurdering fra forsikringsskadesager.*

- Kan der i lighed med det tidligere projekt som tilkøb indgå individuelle moderniseringer af eget badeværelse?

**Svar:** *Som udgangspunkt nej, men man kan altid spørge FLD herom. Rambøll havde det som en tillægsopgave og er nu væk som byggeteknisk rådgiver, hvorfor det ikke indgår i det afsluttende projekt. (PJP; Administrator).*

*Et medlem opfordrede bestyrelsen til at vurdere muligheden for om det alligevel kan tilbydes medlemmerne.*

- Hvor mange lejligheder berøres af slutprojektet?:

**Svar:** *Stort set alle lejligheder bliver berørt (PJP).*

- Et medlem oplyste, at det overfor FLD skal præciseres, at farver på erstatningsfliser skal være de rigtige.

**Svar:** *Det blev bekræftet, at evt. erstatningsflisevalg og udseende skal være så tæt på det oprindelige udtryk som muligt, samt i et omfang som en taksator vil kunne godkende. Der vil, når forregistreringen er afsluttet, kunne dannes et bedre overblik over, hvilke lejligheder der evt. medfører større udfordringer så en gensidig konstruktiv løsning kan etableres (PJP).*

Endelig bekræftede PJP, at der i tilbuddet er indeholdt særforanstaltninger (tørkloset mv.) til beboere med særlige fysiske udfordringer.

Idet spørgsmål til forslaget var udtømt satte dirigenten det til afstemning og kunne konstatere, at det var vedtaget med massiv og overvældende majoritet.

## 5) Eventuelt

Flere medlemmer opfordrede bestyrelsen til at tilknytte fornødent eksternt teknisk tilsyn til projektet gennemførelse.

Flere medlemmer takkede for den klare og informative gennemgang af forløbet og projektet samt med et ønske om, at man også fremadrettet orienteres så grundigt og ofte som muligt.

Afslutningsvis takkede administrator formanden for sit store engagement i hele forløbet med tvisten om faldstammerenoveringen.

Idet der ikke forelå yderligere punkter, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.30.

Dette referat er underskrevet elektronisk på sidste side.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Nicolai Schaarup Honoré

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Godthåbs Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-661073736403

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-12-21 09:10:12 UTC

NEM ID 

## Natasja Aastrand Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Godthåbs Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-401533494625

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-12-21 09:55:15 UTC

NEM ID 

## Dorte Munk-Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Godthåbs Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-518693430606

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-21 11:14:07 UTC

NEM ID 

## René Tarby

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Godthåbs Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-185893723926

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-12-21 12:27:59 UTC

NEM ID 

## Alice Juhl

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: EF Godthåbs Have

Serienummer: PID:9208-2002-2-744549679613

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-12-21 21:23:17 UTC

NEM ID 

## Jens Anker Hansen

### Dirigent

På vegne af: Qvortrup

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-12-22 11:19:48 UTC

NEM ID 

## Jens Anker Hansen

### Administrator

På vegne af: Qvortrup

Serienummer: PID:9208-2002-2-572501630587

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-12-22 11:19:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MTWK7-H2PCX-5ODJN-UVH5I-2YDG1-10B3E

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>