

Referat af ekstraordinær generalforsamling

År 2013, den 5. november kl. 17.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24 hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens gennemgang af bygningsrapport og vedligeholdelsesplan.
3. Økonomi og finansiering.
4. Generalforsamlingens godkendelse af igangsætning og finansiering af 2T Arkitekter og Ingeniører udarbejdelse af projektmateriale m.m.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 19 ejerlejlighedsejere ud af 26 heraf 8 ved fuldmagt med et fordelingstal på 2.342 af i alt 3.185. Herudover deltog administrator Hanne Funch fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Bestyrelsen havde desuden inviteret bygningskonstruktør Morten Kjær Jakobsen fra 2T Arkitekter og Ingeniører til besvarelse af byggetekniske spørgsmål.

Formanden Claus Gramstrup bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling, og oplyste, at han håbede, at det bliver en god og saglig generalforsamling.

Ad 1 Valg af dirigent.

Formanden foreslog Hanne Funch som dirigent og referent.

Hanne Funch takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 Formandens gennemgang og beskrivelse af projektet.

Claus Gramstrup sagde han var ked af, og beklagede, at indkaldelse var blevet misforstået, og havde givet anledning til en omfattende korrespondance mellem nogle af ejerne, men udenom bestyrelsen.

Flere ejere havde opfattet, at det var i dag, der skulle stemmes om igangsætning og belåning til vedligeholdelsesprojektet til en anslået udgift på 6.2 mio. kr.

Det som der skulle tages stilling til var, om 2T Arkitekter og Ingeniører ApS skal gennemgå ejendommen, udarbejde en vedligeholdelsesoversigt, at udbyde projektet i licitation. 2T Arkitekters pris for dette andrager 293.750 kr. inkl. moms.

Firmaet Calcon har sidste år gennemgået ejendommen, og på den baggrund udarbejdede en oversigt, hvor de fremhæver fejl og mangler på ejendommen.

Calcon har også prissat manglerne, og det er helt klart bestyrelsens opfattelse, at de anslåede priser og meget højt estimeret. Det var 2T Arkitekter enig i.

Calcons rapport har været udsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i år (2013). Alle ejere var chokerende over at erfare, omfanget af så mange store graverende fejl og manglerne der er på ejendommen, og som skal udbedres snarest.

På sidste ordinær generalforsamling fik bestyrelsen til opgave at undersøge finansieringsmuligheder, og at lægge en plan for det videre forløb. Dette er bestyrelsens begrundelse for, at foreslå ejerne at indgå en aftale med 2T Arkitekter, som har stor erfaring med renovering af byejendomme, som EF Nørregade 24 jo er.

Der var en livlig debat for og imod, men konklusionen var, at alle fremmødte var enige om, at de graverende fejl og mangler skal udbedes.

Der var også flere som spurgte til energibesparende foranstaltninger, for eksempel at efterisolere facaderne hvis disse alligevel skulle renoveres eller hvis taget skal skiftes, kan der så i samme tiltag svare sig at opsættes solceller, og i det hele taget være opmærksom på energibesparende arbejder, som det er muligt at søge støtte til. Dette er Morten Kjær Jakobsen meget opmærksom på.

Morten Kjær Jakobsen fra 2T Arkitekter foreslog, at der nedsættes en arbejdsgruppe.

Efter en længere debat afsluttede formanden punktet, og gik videre til næste punkt på dagsordenen.

Ad 2 - Økonomi og finansiering

Formand Claus Gramstrup henviste til det udsendte oplæg til lånefinansiering hos Nykredit Bank. Det har ikke været muligt at opnå tilsagn om belåning i andre pengeinstitutter end i Nykredit Bank.

Betingelser for at låne i Nykredit Bank, er, at ejerne selvfinansierer 2 mio. kr. af projektet. hvilket svare til 691 kr. pr. fordelingstal.

Når det endelige tilbud fra Nykredit til sin tid skal udarbejdes, skal der foreligge et gennemført udbud/licitation.

Byggeprojektet finansieres ved en byggekredit med solidarisk hæftelse under selve byggefasen. Når byggeriet er afsluttet, udarbejdes der et byggeregnskab, og hver ejer, får mulighed for at indbetale deres andel kontant, eller kan være med på i et fælleslån. Ejerforeningen optager fælleslånet, men det er kun de ejere som deltager i fælleslånet som hæfter. Det vil også i lånets løbetid være muligt at indfri restgælden, på i forvejen kendte forudsætninger.

Der skal ikke i dag stemmes om optagelse af lån i Nykredit Bank.

Når der foreligger et færdigt prissat byggeprojekt, vil der igen bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor ejerne skal tage stilling til et prissat projekt.

Ad 3 – Generalforsamlingens godkendelse af igangsætning og finansiering af 2T Arkitekter og Ingeniører udarbejder projektmateriale m.m.

Mange ejere var enige med bestyrelsen om, at det er nødvendigt at ejendommen bliver gennemgået, og der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Der var en længere debat, og der blev spurgt til om reparationerne bliver udbudt som hovedentreprise eller udbudt til flere håndværksmestre/firmaer. Hertil svarede Morten Kjær Jakobsen, at det var helt op til bestyrelsen, ligesom det også er op til bestyrelsen og pege på de håndværksfirmaer, som skal deltage i licitationen. 2T Arkitekterne er naturligvis behjælpelige hermed.

Generalforsamlingen efterlyste fra rådgiver, 2T Arkitekter og Ingeniører,

- Reference liste,
- Rådgivers aftale (standardkontrakt)
- Rådgivers arbejdsbeskrivelse og forslag til tidsplan.
- Tilbud fra 2T Arkitekter på licitationsopgaven og efterfølgende fagtilsyn

Alle de efterlyste oplysninger er vedlagt dette referat.

Herefter blev punktet sat til afstemning.

3 stemte for forslaget

8 stemte i mod forslaget.

Bestyrelsen forslag om at engagerer 2T Arkitekter til at gennemgå ejendommen og efterfølgende starte en byggesag op, blev ikke vedtaget.

Der var enighed om, når de efterlyste uddybende forklaringen fra 2T Arkitekter forligger, skal der igen indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, med samme punkt på dagsordenen, godkendelse af, at 2T Arkitekter gennemgår ejendommen udarbejder projektmateriale.

Da der ikke forelå yderligere takkede dirigenten for god ro og orden.

Dirigent,

Formand,