

Ejerforeningen Nørregade 24

Referat af ordinær generalforsamling 2014

År 2014, den 28. maj kl. 17.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Nørregade 24, hos CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsvej 6, 1613 København V

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleant for bestyrelsen.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant.
9. Valg af administrator.
10. Behandling af indkomne forslag,
Bestyrelsen og byggegruppen stiller følgende forslag til behandling og afstemning:

Forslag 1: istandsættelse af ejendommen, løsning 1 "Grundpakke"

Forslaget indeholder gennemførelse af en "grundpakke", der imødekommer de istandsættelses og vedligeholdelsesbehov, som er beskrevet i Calcon-rapporten, og senere er bekræftet af 2-T Arkitekter & Ingeniører efter en grundig ekstragennemgang af ejendommen.

Forslag 2: istandsættelse af ejendommen, løsning 2 "Grundpakke" + optimering

Forslaget indeholder gennemførelse af "grundpakke" fra løsning 1 plus en række optimeringer af ejendommen, herunder navnlig energioptimering i form af facadeisoleringer. I udførelsen af denne løsning er der taget højde for eventuel senere montage af solceller.

Økonomisk oversigt (likviditetsbehov) specificeret pr. Lejlighed jvf. Fordelingstal med løsning 1 og løsning 2 sidestillet til sammenligning.

Forventet finansiering over 20 år med først en byggekredit og efterfølgende fælleslån, jfr. tilsagn fra Nykredit Bank ApS. Den årlige og månedlige ydelse på fælleslånet er beregnet efter fordelingstal. Lånet er variabelt forrentet. Endelige lånedokumenter vil først fremkomme, når og hvis lånebehovet opstår.

11 - Eventuelt.

Ad 1 Valg af dirigent.

Formanden Claus Gramstrup bød velkommen til generalforsamlingen og Hanne Funch fra CEJ Ejendomsadministration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagordenen, idet 16 ejerlejligheder ud af 24 og et samlet fordelingsstal på 2.215 ud af 2.891 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 6 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Claus Gramstrup berettede om begivenhederne i årets løb som følger:

Årsrapport

Formanden indledte beretningen med at oplyse, at der igen i år er et positivt driftsresultat. Denne gang på 67.556 kr. Årsregnskabet vil blive gennemgået senere.

Byggegruppe

Formanden takkede byggegruppen, for deres store engagement og hjælp i forbindelse med renoveringsprojektet. Formanden påpegede, at han var glad for, at byggegruppen er repræsenteret af ejere fra alle "husene" i ejerforeningen.

Vandskade

Der har været en større vandskade, forårsaget af et sprunget vandrør i et uopvarmet rum på tagterrassen. Forsikringen havde afvist at dække skaden. Skaderne er udbedret, og sagen afsluttet, uden udgift for ejerforeningen.

Dørtelefon

Der er stadig tilbagevendende problemer med dørtelefonen. Den er sidste år, forsøgt repareret flere gange, desværre uden at det er lykkedes til alle tilfredshed. Konklusionen har været, at det ikke er muligt at få det nuværende dørtelefonanlæg til at virke optimalt. Der er i renoveringsprojektet budgetteret med et nyt dørtelefonanlæg.

Rotter

Der har været enkelte omstræfende rotter i gården, heldigvis ikke på grund af sammenfaldne kloakker, men antageligt, på grund af den almindelige affaldshåndtering. Alle beboere bedes være opmærksomme på, til køkkenaffald skal i containeren som er beregnet til køkkenaffald. Containeren står i affaldsrummet i det bagerste baghus.

Nattelarm

Bestyrelsen er blevet kontaktet af ejere, der oplever nabolarm fra andre ejere i ejerforeningen. Formanden opfordrede alle beboere til at være mere opmærksomme på at tage fornødent hensyn til de øvrige beboere og fortsat at bevare et godt og positivt naboskab. Formanden gjorde opmærksom på, at den nye bestyrelse vil være mere konsekvens overfor eventuelle støjende personer.

HOFOR

Bestyrelsen er blevet skriftligt kontaktet af HOFOR, der har varslet omlægning af fjernvarmeleverancen fra damp til almindeligt fjernvarme. Det er på nuværende tidspunkt usikkerhed om hvornår konverteringen vil ske, men formentligt i løbet af 2015. Selve installation af nyt anlæg sker uden omkostninger for

ejerforeningens medlemmer. Dog skal der påregnes udgifter for forening til udskiftning af radiatorventiler i de enkelte lejligheder samt justering heraf.

Byggeinfo

Bestyrelsen havde indkaldt og afholdt info. møde om renoveringsprojektet. Desværre var der kun 3 ejere udover byggegruppen som deltog. Der blev stillet relevante spørgsmål på mødet, som skriftligt er besvaret og udsendt til alle ejere.

Da emnet er et selvstændigt punkt på dags ordenen, vil der senere blive mulighed for spørgsmål og drøftelse, når emnet bliver behandlet.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3 Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Administrator Hanne Funch gennemgik årsrapporten for 2013 i hovedtræk.

Årsrapporten for 2013, der udviste et overskud på 67.586 kr., og den regnskabsmæssige egenkapital på 108.716 kr., var udsendt til alle ejere forinden generalforsamlingen.

De enkelte poster blev gennemgået, og da der ikke var spørgsmål til årsrapporten, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4 Bestyrelsens forelæggelse af budget for det løbende regnskabsår

Budgettet for 2014 blev gennemgået af Hanne Funch.

Budgettet udviser et samlet fællesbidrag på 640.000 kr., svarende til uændret kr. 221,38 pr. fordelingstal.

Budgettet blev enstemmigt godkendt som forelagt.

Ad 5 Valg af formand for bestyrelsen.

Claus Gramstrup genopstillede og blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

Ad 6 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen,

Henrik Kjelin og Martin Axelsen genopstillede og blev valgt til bestyrelsen.

Bestyrelsens sammensætning er som følger:

Formand, Claus Gramstrup, 24 A, 4.

Martin Axelsen, 24 A, 3.th.

Henrik Kjeling, 24B, 3.th.

Ad 7 Valg af suppleant til bestyrelsen.

Winnie Nielsen, 24A, 1., blev enstemmigt valgt som suppleant.

Ad 8 Valg af revisor.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Redmark, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg, blev enstemmigt valgt.

Ad 9 Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S, blev enstemmigt valgt.

Ad 10 Indkomne forslag.

Forslag 1: istandsættelse af ejendommen, løsning 1 "Grundpakke"

Forslaget indeholder gennemførelse af en grundpakke, der imødekommer de istandsættelses- og vedligeholdelsesbehov, som er beskrevet i Calcon-rapporten, og senere er bekræftet af 2-t arkitekter & ingeniører efter en grundig gennemgang af ejendommen. Pakken vil bringe ejendommen i en vedligeholdelsesmæssig rigtig god stand, og arbejderne bliver udført i høj kvalitet, så resultaterne også er holdbare og fordelagtige i fremtiden.

Forslag 2: istandsættelse af ejendommen, løsning 2 "Grundpakke" + optimering

Forslaget indeholder gennemførelse af "grundpakke" fra løsning 1 plus en række optimeringer af ejendommen, herunder navnligt energioptimering i form af facadeisoleringer. I udførelsen af denne løsning er der taget højde for eventuel senere montage af solceller.

Claus Gramstrup og Morten fra T4 Arkitekter gennemgik forslagene, som er betegnet som løsning 1 og 2 på det udsendte materiale.

Herefter blev ordet givet frit.

Jan-Erik Svensson, ejer af lejlighed 26, indledte debatten, med at udtrykke sin utilfredshed med, at projekterne ikke var detaljeret, således, at det er specificeret, hvad der skal laves på hver enkelt bygning, både hvad angår behandling (arbejde), og pris på det som skal udføres. Det er hans indtryk, at de 3 bygninger som ejerforeningen består af, er i meget forskelligt vedligeholdelsesstand.

Han mente også, at det blev aftalt på den ekstraordinære generalforsamling afholdt 5. Dec. 2013, at det på det udsendte materiale, som ligger til grund for beslutningen, skulle omkostningsfordelingen på de enkelte huse fremgå.

Ydermere sagde Jan-Erik Svensson, at lejlighederne i sin tid, blev udbudt til salg, er solgt til meget forskellig pris pr. kvadratmeter, alt afhængig af i hvilken bygning lejligheden lå.

Ejendommen ud mod Nørregade, blev solgt samlet til en køber, som efterfølgende skulle istandsætte hele ejendommen. Dette skete ikke, af forskellige indtrufne omstændigheder, lejlighederne blev solgt i den stand, som de fremstod.

Jan-Erik Svensson holdning blev bakket op af andre ejere.

Formanden gjorde opmærksom på at lejlighederne i forhuset, i modsætning til Jan-Erik Svensson opfattelse, faktisk er blevet istandsat, bortset fra 1. Sal.

Byggegruppen var meget utilfreds med, at de ejere som ikke kunne bakke op om projektet, ikke havde tilkendegivet deres mening tidligere, om ikke andet, så var mødt om til informationsmødet, hvor måske en del af usikkerheden, kunne være blevet afklaret. Byggegruppen har brugt rigtigt mange resurser og fritid for at præsenterer forslagene i dag.

Morten fra T2 Arkitekter, blev bedt om han kunne komme med et skøn på, hvordan udgifterne fordeler sig. Umiddelbart er det svært på stående fod at svare på. Det afhænger også af, hvordan det skal opgøres, om f.eks. isolering af varmerør, vedrører det hver enkelt bygning, eller er det et samlet projekt. Det er spørgsmål som han må afklare med byggegruppen.

Morten oplyste, at det ikke er umuligt at opstille og lave en beregning. Hvert enkelt arbejde er udbudt, beskrevet og prissat.

Projektet har været i udbud og 4 entreprenører. Det er endnu ikke besluttet, hvem bestyrelsen efter 2T Arkitekters råd vælger.

Henrik fra bestyrelsen meddelte, at det var hans indtryk, at fordelingen ikke er, at alle omkostningerne udelukkende skal bruges på 24 A, men fordeles jævnt på alle husene. Desværre må alle ejere nok konstatere, at det arbejde som Tækker Group ApS har udført, ikke er udført håndværksmæssigt korrekt. Det har efterfølgende vist sig mange forskellige steder på alle bygninger, og ikke kun på ejendommen ud mod Nørregade.

Ved håndsoprækning blev det tilkendegivet, at det kun er pakke 1, som der skal arbejdes videre med.

Efter en længere debat, for og imod projektet, blev pakke 1 sat til afstemning.

For forslaget stemte 8 – med fordelingstal 1.109

Imod forslaget stemte 8 – med fordelingstal 1.016.

Forslaget blev ikke i sin nuværende form (uden specifikationer) godkendt. Det blev dog aftalt, at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling, i nær fremtid, hvor det mere specifik vil fremgå, hvilke arbejder (pris), der skal udføres på de enkelte bygninger.

Alle udtrykte ønske om, at det på næste ekstraordinære generalforsamling, vil blive afklaret, hvilke projekter der kan godkendes og arbejdes videre med.

Det blev aftalt at der inden den ekstraordinære generalforsamling bliver afholdt et ny bygge-info-møde for alle medlemmer, hvor der igen kan spørges ind til byggeprojektet og den udbedte projektspecifikation der udarbejdes af T2 Arkitekter. Projektspecifikationen udsendes til alle medlemmer inden byggeinfomødet.

Byggelån og fælleslån

Økonomisk oversigt (likviditetsbehov) specificeret pr. Lejlighed jvf. fordelingstal med løsning 1 og løsning 2 sidestillet til sammenligning.

Forventet finansiering over 20 år, først en byggekredit og efterfølgende fælleslån, jfr. til sagn fra Nykredit Bank ApS. Den årlige og månedlige ydelse på fælleslånet er beregnet efter for delingstal. Lånet er variabelt forrentet. Endelige lånedokumenter vil først fremkomme, når og hvis lånebehovet opstår.

Da de indkomne forslag om projekt ikke blev godkendt, blev emnet ikke behandlet, men blev dog alligevel drøftet.

Der var flere i for samlingen, som tog afstand fra optagelse af byggelån og fælleslån, på grund af bankens almindelige vilkår om solidarisk hæftelse. Hanne Funch oplyst, at det er bankens vilkår, og det for øvrigt også er vilkårene for både Nordea Bank og Danske Bank, og andre større pengeinstitutter.

Den normale procedure er, først optages der er byggelån med solidarisk hæftelse. Når byggesagen er afsluttet, udsendes byggeregnskabet med opgørelse efter fordelingstal på hver enkelt lejligheds andel.

Herefter kan hver enkelt ejer vælge at indbetale deres andel kontant, eller være med i et fælleslån. Som udgangspunkt er det kun de ejere som er med i fælleslånet som hæftet, og kun i forhold til sit fordelings-tal.

Det er muligt at indfri lånet i løbetiden, både banken og vort kontor beregner sig et ekspeditionsgebyr for det merarbejde, som det afstedkommer.

Da det er Ejerforeningen som overordnet er låntager, kan man overordnet sige, at alle ejere hæfter for lånet, men kun i forhold til deres fordelingstal, men risikoen anses for minimal.

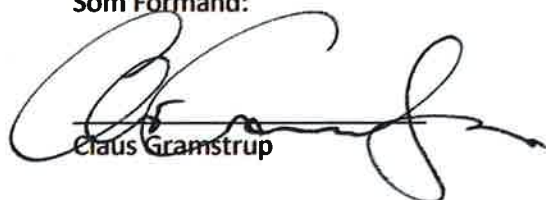
Størstedelen af ejerforeningens ejere gav udtryk for ved håndsoprækning af de ville indfri deres del af fælleslånet, hvorfor der ser ud til ikke at blive et stort fælleslån. Derudover blev det bemærket, at det er ganske sædvanligt, at ejerforeningen optager lån med solidarisk hæftelse, og at dette i praksis ikke er forbundet med stor risiko for de øvrige ejere.

Hvis en ejer kommer i restance til Ejerforeningen, har vi en fast procedure på hvordan sagen skal behandles. Skyldnere, bliver meget hurtigt overdraget til retslig inkasso med henblik på en eventuel tvangsauktion.

Ad 11 Eventuelt

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Som Formand:


Claus Gramstrup

Som dirigent/referent:


Hanne Funch