

Frederiksberg, d. 17. juli 2011

Referat af Ekstraordinær generalforsamling 29. juni 2011 vedr. Tag- og Facade- renovering

Til stede:

Nr. 13: Regitze Lund 2tv., Arne Lindvig 3th., Peter Gydesen 3tv., Emil Blirup 2th.
Nr. 15: Peter Fischer 1th., Benjamin Kjæng 3th.
Nr. 17: Jesper Havsager 1th.; Martin Esven 2tv.
Nr. 19: Julia Fuglsang St.; Bjørn Pedersen 3tv.

Repræsenteret ved fuldmagt:

13 st.tv – 13 st.th. – 13 1.tv – 13 1.th – 15 st.th. – 15 1.tv – 15 2.th – 17 st.th – 17 1.tv
17 2.th - 17 3.tv – 17 3.th – 19 1.tv – 19 1.th - 19 2.th – 19 3.th

Dirigent:

Peter Fischer foreslår sig selv.

Referent:

Arne Lindvig Hansen, 13, 3 th.

Formand Peter Fischer gennemgik årsagerne til at bestyrelsen har valgt at sætte tag- og facade-udskiftningsprojektet i gang nu.

Det vurderes, at det er et gunstigt tidspunkt at udskifte tag m.v. nu, da prisniveauet er lavt pt. efter finanskrisen m.v.

En del ejere har inden generalforsamlingen spurgt til ekstra opkrævning og andel af lån, som flere syntes var lidt uklart i materialet.

Ekstrabetaling:

Vi opkræver ekstraordinært kr. 600.000 som opkræves således

1 andel: Kr. 2.290 (17 kld)
4 andele: Kr. 9.160 (15 kld)
8 andele: Kr. 18.320 (øvrige lejligheder)
10 andele: kr. 22.900 (19 st.)
13 andele: Kr. 29.770 (13 3th)

Fælleslånet:

Vi låner kr. 2.749.375 i Danske Bank til p.t. 6% over 30 år.

1 andel: Kr. 10.494 (17 kld)
4 andele: Kr. 41.975 (15 kld)
8 andele: Kr. 83.950 (øvrige lejligheder)
10 andele: Kr. 104.938 (19 st.)
13 andele: Kr. 136.419 (13 3.th)

Forslaget indebærer, at det er fordelingsstallet på tidspunktet for den ekstraordinære generalforsamling som anvendes ved fordeling af omkostningerne i forbindelse med entreprisen,

Peter Fischer præciserede i den forbindelse, at det i materialet beskrevne vedrørende indfrielse af egen andel af det SAMLEDE tagprojekt skal forstås således, at ved indfrielse af fælleslånet, bortfalder den pågældende ejers fællesbidrag med rente- og afdragsdelen af lånet til tag- og facadeudskiftning.

Det resterende lån vil Ejerforeningen samlet hæfte for og i praksis betyder det en solidarisk hæftelse af **alle** ejere. Dvs. at selvom man ikke deltager i fælleslånet, så hæfter man stadig for foreningens gæld.

I indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling står der fejlagtigt, at indfrieder man sin andel af fælleslånet så hæfter man ikke for lånet. Det er et krav fra långiveren (Danske Bank) at alle ejere hæfter solidarisk for foreningens gæld. I praksis har dette dog ingen betydning for de ejere som vælger at indfri deres andel af fælleslånet. I den tænkte situation, at Ejerforeningen en gang i lånets løbetid ikke kan/vil indbetale på lånet, kan långiver (Danske Bank) i princippet gå til den enkelte ejer, men det er efter bestyrelsen opfattelse ikke sandsynligt, at det kan blive aktuelt. Låneydelsen kan ikke kræves betalt af ny ejer efter en tvangsauktion, medmindre ejerforeningen har pantessikkerhed for lånets restgæld, hvorefter hele foreningen vil hæfte for beløbet, i det omfang foreningen ikke har pantessikkerhed for beløbet.

Renoveringspulje: Det er i øjeblikket ved at blive undersøgt, om den enkelte ejer kan udnytte det skattefradrag, de er indført på arbejdsløn for forbedringer.

Vi vil i kontrakten med entreprenør aftale, at ved evt. fordyrende arbejder undervejs, KAN vi vælge at udskyde udvendige arbejder til senere, så projektet ikke stiger ud over det som generalforsamlingen beslutter i dag.

Det er også vigtigt at bemærke, at de budgetter som ligger i materialet kun er til information, dvs. at hvis vi vedtager forslag 1 eller forslag 2, så vedtager vi ikke budgettet. Budgetter vedtages på foreningens ordinære generalforsamling.

Herefter var er livlig diskussion om projektet:

Spørgsmål: Martin, 17. 2 th: Hvad er det præcist at vi skal tage stilling til i dag?

Svar: Forslag 1, forslag 2 eller afvise begge.

Spørgsmål: Regitze: Hvis forslag 2 vælges – så skal resterende arbejde vel laves senere?

Svar: Ja, men det bliver så nok dyrere i alt og det vil være rart at få alt lavet samtidig.

Spørgsmål: Emil 13. 2 th: Er måske mere til at få malet opgange m.v.

Svar: Indgår i almindelig løbende vedligeholdelse

Martin: Finder forslagene lidt uklare, og er bekymret over om generalforsamlingen er lovlig pga. den information om hæftelse af fælleslån, der er nævnt ovenfor.

Formanden fastholder, at vi godt kan vedtage projektet – ejere som før generalforsamlingen har meddelt at de ikke ønsker at deltage i fælleslånet, er ikke bundet af dette.

Martin 17 1.tv havde flere indvendinger til projektet:

Forslag 1 og forslag 2 ligner hinanden meget.

Der burde være indhentet tilbud fra flere entreprenører

Der burde være mulighed for andre finansieringsformer, f.eks. mindre egenbetaling – højere låneandel.

Peter redegjorde for bestyrelsens overvejelser, og fortalte at vi har haft flere modeller til diskussion. F.eks. kun at lave selve taget og kun det, men bestyrelsen fandt den løsning for dyr, da vi så efter nogle år igen skal betale for stillads/lift når facaden skal renoveres.

Vi har også haft flere modeller til finansiering af projektet, men efter beregninger valgte vi, at en løsning med en "mindre" ekstraopkrævning kombineret med lån var den bedste løsning. Især når det er muligt for den enkelte ejer at indfri sin andel af lånet.

Til sidst valgte bestyrelsen at lægge de 2 valgte projekter frem, som efter bestyrelsen overbevisning er det bedste for ejendommen p.t.

Mht. med at indhente flere tilbud på projektet, så har bestyrelsen kigget på det tilbud på tagudskiftning som vi fik at Altan.dk i forbindelse med altanprojektet i 2006. Vi har også tidligere for et overslag på renovering af tag/facade af NRGi Rådgivning. Vi har også spurgt professionelle med forstand på ejendomme og projekter at denne karakter, samt at vores egen rådgiver på projektet siger ok.

Og med den viden er bestyrelsen sikker på, at det tilbud som vi har fået fra Lundbæk & Hansen er til en fornuftig pris og kvalitet.

Gydesen, 13 3tv: Det foreliggende finansierings-forslag er et "worst case" tilbud, og det er muligt efterfølgende at prøve at finde en bedre finansieringsform.

Gydesen påpeger, at stillads i overslag fra Wormslev/2007 alene er ca. samme pris som hele taget i nuværende tilbud.

Regitze: Skal beboerne have mulighed for at tage stilling til andre finansieringsformer:

Formanden: Nej, det er bestyrelsens forslag, der nu er til afstemning.

Regitze: Hvad vil en fuldfinansiering betyde for fællesudgifterne?

Formanden: Fællesudgifterne vil stige på kort sigt.

Formanden spørger om der er flere kommentarer – det var der ikke.

Forslag 1 stilles til afstemning:

8 tilstedeværende stemmer for + 16 fuldmagter

2 stemmer imod forslag 1.

Forslag 1 er dermed vedtaget.

Afstemning om forslag 2 er derfor ikke relevant.

Bestyrelsen vil nu arbejde videre med entreprenør samt rådgiver for at få specificeret projekt og kontrakt færdigt.

Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19
c/o H.V. Nyholms Vej 15 1th.
2000 Frederiksberg
www.hvny.dk

Forventet start af projektet ca. 1. september 2011 – hvor vi også vil sende opkrævninger ud på ekstrabetalingen.

Formanden takkede for diskussioner og tilkendegivelser og afsluttede generalforsamlingen.

Arne Lindvig Hansen, referent.