

brammer ADVOKATER

Selvstændige advokater i kontorfællesskab

Kronprinsessegade 26
DK – 1306 København K
Tlf 333 80 300
Fax 333 80 315

www.brammer-advokater.dk

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Cvr. 15262206

Danske Bank A/S
Kt.nr. 3001 3015079118

Advokat (H)
Arne Linde Olsen

År 2014, tirsdag, den 24. juni, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Sankt Thomas Huset, Rolighedsvej 23 A, 1956 Frederiksberg C, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag fra bestyrelsen om:
ekstraordinær vedligeholdelse og renovering med tilskud vedrørende:
 - Udskiftning af tag (herunder efterisolering jf. energimærke),
 - Istandsættelse af facader – herunder isolering af bagfacade efter krav fra Kommune
 - Udskiftning af vinduer,
 - Udskiftning af bærende drager i port
 - Etablering af solceller og udskiftning af varmemfordelingspumpe jf. den nyeste Energirapport

Samt bemyndigelse til optagelse af lån til ejerforeningen i et af bestyrelsen valgt pengeinstitut med en løbetid op til 20 år, variabel rente, til finansiering af udgiften – herunder nødvendigt byggelån på den fulde budgetudgift excl. tilskud idet tilskud først udbetales efter byggeriets afslutning og godkendt byggeregnskab – herunder at underskrive alle nødvendige dokumenter

Foreningens formand Thomas Larsen bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningernes vedtægter.

Følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt for så vidt angår matr.nr. 14 di Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 1 (fuldmagt), 2, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 19 (fuldmagt), 20, 21 (fuldmagt), 22 (fuldmagt), 23 (fuldmagt), 24, 26 (fuldmagt) og 28 (fuldmagt).

For så vidt angår matr.nr. 14 dk Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 2 (fuldmagt), 3, 5, 6 (fuldmagt), 7, 8, 9 (fuldmagt), 10, 13, 15 (fuldmagt), 20 (fuldmagt), 21, 22 (fuldmagt) og 23.

Dirigenten bemærkede, at der for så vidt angår E/F Matr.nr. 14 di var mødt ejere repræsenterende et fordelingstal 75 ud af 118 og at der i E/F Matr.nr. 14 dk var mødt ejere repræsenterende et fordelingstal 56 ud af 96.

I begge foreninger var således mødt ejere repræsenterende et fordelingstal med mere end 50%, hvorfor kravet om kvalificeret flertal i henhold til foreningens vedtægter til endelig godkendelse vil kunne opnås på nærværende generalforsamling.

Videre var Lars Gissing fra Promana Byggerådgivning til stede.

Ad 2.

Dirigenten orienterede kort om det udsendte materiale, hvorefter foreningens formand Thomas Larsen orienterede om, hvad der var sket i relation til projektet og ansøgningen siden den ordinære generalforsamling.

Thomas Larsen bemærkede indledningsvis, at eventuel finansiering af udgifterne ikke er helt på plads og at dette er en udfordring i sig selv, idet lånebeløbet pr. lejlighed er betydeligt og lidt over de grænser, som bankerne normalt fastsætter ved lån til ejerforeninger, men at foreningen forventer, at få finansieret udgiften.

Herefter bemærkede Thomas Larsen, at der er sket en forhandling med Kommunen og at denne forhandling ikke helt er faldet ud til bestyrelsens tilfredshed, idet Kommunen blandt andet har ønsket tilføjet en facadeisolering på bagfacaden, herunder med nye vinduer, som en betingelse for at meddele tilskud.

Kommunens primære interesse med at udvælge foreningen som tilskudsberettiget er med baggrund i en energimæssig besparelse og på denne baggrund er facadeisolering tilføjet, uanset at foreningen ikke har set denne som et primært mål.

Det har været nødvendigt grundet denne forøgelse, at se på sparemuligheder i projektet og her er det gået ud over fundamentsarbejderne, som er skåret ud.

Projektet er således blevet dyrere end det oprindelige projekt og har desværre den følgevirkning, at foreningen ad åre må foretage yderligere arbejder på ejendommen, herunder blandt andet sikring af fundamenter m.v.

Thomas Larsen bemærkede i personligt regi, at han ikke selv var tilfreds med, at projektet nu ikke omfattede en sikring af ejendommens fundamenter og derfor ville medføre yderligere forøgede udgifter ad åre.

Projektet blev sat til debat.

Der blev stillet spørgsmål til udgifterne og det blev oplyst, at disse er baseret på håndværksmæssige overslag, som dog kun er et estimat, men således at disse er regnet højt sat af hensyn til bevillingen, idet bevillingsrammen som udgangspunkt ikke kan forhøjes, såfremt udgifterne bliver dyrere.

Der blev stillet spørgsmål til byggeplads og udgift hertil og det blev oplyst, at byggepladsudgift er fastsat til en procentdel og reguleres i henhold til arbejdernes omfang og udgift.

Der blev stillet forslag til, hvorledes bagfacaden påtænkes udført og det blev oplyst, at der foreslås en pudset løsning med et system, f.eks. fra Rockwool.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår arbejderne er påkrævet, således at reparation/renovering skal ske.

Der blev henvist til den foreliggende vedligeholdelsesplan, herunder at taget trænger til udskiftning, men at dette måske har en restlevetid på 5-10 år.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår fundament, kloakker m.v. kræver udbedring og det blev oplyst, at dette forventes at skulle foretages indenfor 5-10 år.

Der blev forespurgt til, hvornår projektet, hvis det vedtages, forventes udført, og det blev oplyst, at udfærdigelsesperioden skønnes at være i 2016.

Der fremkom indlæg gående ud på, at processen syntes forhastet og at det var betænkeligt, at vedtage så stor en anlægsudgift, når ikke alle nødvendige reparations- og renoveringsomkostninger indenfor en overskuelig fremtid er medinddraget i projektet.

Det blev påpeget, at foreningen kan få problemer med at åre at finansiere yderligere arbejder på ejendommen, såfremt det nærværende projekt vedtages.

Lars Gissing bemærkede som nævnt tidligere, at budgettet er regnet med høje priser og at han forventer, at byggeomkostningerne ved udbud i licitation – der er et krav ved byfornyelse – vil medføre lavere priser.

Det blev pointeret, at det ikke er værd at ”løbe” efter et tilskud, når tilskudsbeløbet reelt bruges til at betale for en facadeisolering, som foreningen dybest set ikke ønsker sig.

Der blev stillet yderligere spørgsmål til isolering og det blev påpeget, at isoleringen vil afhjælpe kuldebrosproblematikken i ejendommen.

Der blev stillet spørgsmål fra ejerne i 12A om, hvorfor der ikke foretages isolering på denne ejendom.

Det blev oplyst, at man har valgt i stedet at medtage nye vinduer i 12A som en bedre løsning.

Der blev stillet spørgsmål til solceller og nytteværdien af disse og det blev oplyst, at solceller primært er medtaget for at tilfredsstille Kommunen.

Der fremkom flere indlæg omkring fundamenter gående ud på, at foreningen som udgangspunkt må sikre sig, at disse er i orden.

Det blev påpeget, at der ønskes en anden rækkefølge, hvor fundamenter/tag bliver prioriteret, uanset at man så ikke modtager tilskud.

Det blev forespurgt om hoved- og køkkentrapper er medtaget i projektet og det blev oplyst, at dette ikke er tilfældet.

Der blev stillet spørgsmål til vedligehold af ejendommen efter projektets eventuelle udførelse og det blev oplyst, at der altid vil være vedligehold på en ejendom, men at dette vil være minimalt efter udførelsen i den første periode.

Der blev stillet spørgsmål til, om det er muligt at medtage altaner og franske døre.

Det blev oplyst, at altaner og franske døre nok ikke står øverst på den økonomiske ønskeliste.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt arbejderne vil medføre, at ejerlejlighederne stiger i værdi, og det blev oplyst, at energimærket formentlig vil blive bedre, men at dette ikke umiddelbart vil medføre en forøget salgspris.

Der fremkom flere tilkendegivelser om, at budgetsummen ikke var afskrækkende, men at man fandt, at man kunne få mere for budgetkronerne ved en ændret prioritering, uanset at man muligvis ikke opnåede tilskud.

Der blev stillet spørgsmål til, hvem der har ansvaret for gulvene i lejlighederne og det blev bemærket, at selve gulvbrædder og gulvbelægning er den enkelte ejers problem, hvorimod etageadskillelsen er ejerforeningens.

Da debatten ebbede ud, enedes man om at foretage afstemning om det foreliggende projekt.

Som stemmetæller blev valgt Jens Jørgen Hansen og Thomas Larsen.

Der blev foretaget skriftlig afstemning og resultatet i henhold til denne var følgende:

I E/F Matr.nr. 14 di blev afgivet 48 stemmer for og 27 stemmer imod i henhold til fordelingstal.

I E/F Matr.nr. 14 dk blev afgivet 24 stemmer for og 32 stemmer imod.

Da projektet skal godkendes i begge foreninger med 2/3 af de afgivne stemmer og da forslaget ikke har opnået denne majoritet i hverken 14 di eller 14 dk er forslaget ikke vedtaget.

Afstemningsresultatet i 14 di var dog meget tæt på vedtagelse.

På baggrund af afstemningsresultatet konkluderede dirigenten, at projektet er forkastet og at det nu overlades til bestyrelsen at overveje de videre tiltag, herunder at fremkomme med forslag til løsning af udfordringerne på ejendommen til forelæggelse og drøftelse på de kommende generalforsamlinger.

Videre bemærkede dirigenten, at der selvfølgelig vil være mulighed for at søge om byfornyelsesmidler igen, men at foreningen ikke skal påregne at komme i betragtning i de nærmeste år til puljerne samt at byfornyelsesordningen altid vil kunne laves om ved politisk indgreb.

Der forelå ikke noget punkt eventuelt til drøftelse, men Cecilie bemærkede, at der afholdes en arbejdsdag i september måned 2014 på ejendommen og at der vil blive udsendt nærmere herom, eventuelt ved opslag.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse blev generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som formand:

Som referent og dirigent:

Thomas Larsen

Arne Linde Olsen