

Ejerforeningen Tvillingegård 1

Referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt d. 7. februar 2018 i Kulturhus Måløv.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af formand for ejerforeningen – Andreas Engler har været konstitueret, og opstiller som formand
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
4. Forelæggelse af budget 2018 samt 2019 til godkendelse
5. Forelæggelse af finansieringsoplæg til finansiering af altanreovering, besluttet på den ekstraordinære generalforsamling d. 22 november 2017 til godkendelse
6. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000. Bestyrelsen indstiller forslag om, at hæve den tinglyste pantsikkerhed fra kr. 30.000 til kr. 45.000

1. Valg af dirigent og referent

Andreas fra Bestyrelsen bød kort medlemmerne velkommen.

Nicki fra VOPA blev valgt som dirigent og Martin fra Bestyrelsen blev valgt som referent.

34 af medlemmerne deltog i den ekstraordinære generalforsamling, heraf 11 med fuldmagt, hvilket betyder, at Generalforsamlingen var samlet i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.

Dirigenten (Nicki) fastslog, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt jævnfør ejerforeningens vedtægter og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden.

2. Valg af formand for ejerforeningen – Andreas Engler har været konstitueret, og opstiller som formand

Der indkom ikke andre forslag fra salen, og ejerforeningen valgte enstemmigt Andreas Engler som ny formand for ejerforeningen.

3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Jeppe fra VOPA gennemgik vedligeholdelsesplanen.

En beboer spurgte ind til de 92.000 afsat til større vedligeholdelse. Der blev diskuteret om beløbet tilsvarende de forventelige fremtidige udgifter til større vedligeholdelse. Bestyrelsen informerede at de vurderede at beløbet er passende i forhold til de forventede udgifter og set i lyset af de seneste års vedligeholdelsesarbejde. I den forbindelse foreslog en beboer at beløbet til større vedligeholdelse sættes op.

Der blev opfordret til at bestyrelsen udvikler en mere detaljeret vedligeholdelsesplan der inkluderer de fremtidige større vedligeholdelsesprojekter samt deres forventede udgifter. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

Dermed blev vedligeholdelsesplan sat til godkendelse. Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt af ejerforeningen.

4. Forelæggelse af budget 2018 samt 2019 til godkendelse

Steen fra bestyrelsen gennemgik kort budgetterne.

En beboer spurgte ind til udgifterne til vores elevatorserviceaftale i budgettet, og fandt det dyrere end tidligere beskrevet på generalforsamling. Bestyrelsen lovede at se leverandør aftalerne igennem. I samme ombæring spurgte en beboer spurgte ind til varmeregnskabet, og forhørte om budgettet var retvisende for det reelle forbrug. Bestyrelsen ville undersøge sagen nærmere.

En beboer spurgte ind til om renovationsprojektets udgifter køres ind over driftsbudgettet. Nicki fra VOPA forklarede at selve byggeregnskabet afregnes parallelt.

En beboer spurgte ind til fælleshuset, og dettes fremtidige omkostninger. Bestyrelsen vil løbende følge overdragelsen af fælleshuset, men havde herudover ingen opdateringer herom.

Budget 2018 og 2019 blev godkendt af ejerforeningen. To beboere kunne ikke godkende det.

5. Forelæggelse af finansieringsoplæg til finansiering af altanrenovering, besluttet på den ekstraordinære generalforsamling d. 22 november, 2017 til godkendelse

Jeppe fra VOPA gennemgik finansieringsoplæggene, heriblandt det reviderede rammebudget.

Der blev gjort opmærksom på at kommunen har godkendt byggeprojektet, indeholdende udskiftning af glasværn i lige linjer på 1-3 sal med kravet om et identisk udtryk.

En beboer gjorde opmærksom på at de havde søgt godkendelse af glasudskiftning på 4. sal hos kommunen. Jeppe fra VOPA gjorde opmærksom på at der ikke er en vedligeholdelsesnødvendighed for penthouselejlighedernes altanværn, og at generalforsamlings godkendte altanrenoveringsforslag fra d. 22 november 2017 inkluderede udskiftning af altanværn på 1-3 sal og ikke penthouse lejlighederne. Et par beboere gav i den forbindelse udtryk for at de ikke ønskede glasplader opsat på penthouselejlighederne.

En beboer spurgte ind til bestyrelsens mandat vedr. byggeprocessen, heriblandt valg af leverandører. Beboeren opfordrede til større gennemsigtighed, og opfordrede til mere information på enten hjemmeside eller mail. Herunder blev der anmodet om at svaret fra kommunen bliver gjort tilgængeligt.

En beboer bemærkede hvorfor rammebudgettet er reduceret med ca. 1/4 efter at udskiftning af glasfelterne på penthouse lejlighederne er fjernet fra byggeprojektet jf. generalforsamlingens anmodning d. 22 november 2017. Jeppe fra VOPA forklarede at kalkulation heraf er retningsgivende og et kvalificeret estimat baseret på byggetekniske beregninger.

En beboer spurgte ind til hvorvidt filtning og algebegrøning af murværket er inkluderet i byggeprojektet. Jeppe fra VOPA og bestyrelsen forklarede at filtning ikke er inkluderet, men at algebegrøning der skyldes forkert vandafledning fra penthouse lejligheder vil renses. I den forbindelse bemærkede en beboer at algebehandling er ønskeligt, men at et pænt resultat kan være vanskeligt at opnå. Jeppe fra VOPA forklarede at hensigten med byggeprojektet er at få rensset murværket. Bestyrelsen bemærkede at de ville gøre sit for at sikre sig en pæn overflade efter endt algebehandling.

En beboer spurgte ind til om der er afsat midler til at genoprette fællesområder efter endt byggeperiode. Jeppe fra VOPA og bestyrelsen gjorde opmærksom på at genopretning af fællesarealer er inkluderet i byggefinansieringen, og at hensyn til fællesområder, så vidt muligt, vil blive taget til hensyn ifm. leverandør løsningerne.

En beboer efterspurgte størrelsen på ejerforeningers formue. Der blev gjort opmærksom på at ejerforeningens likvide midler p.t. udgør ca. 600.000 DKR.

Andreas fra bestyrelsen gennemgik kort finansieringsoplægget. Herefter blev Danske Banks bankrådgiver, Christian, introduceret. Christian gennemgik kort finansieringsforholdene, hæftelsesforhold, låneforhold og pantsikring.

En beboer spurgte hvornår ens andel kan betales ud. Christian gjorde opmærksom på at lånet kan indfries når det passer beboeren. Han informerede herom at det reelle byggeregnskab først ligger klar ved byggeriets afslutning hvorefter de reelle udgifter først kendes.

En beboer forhørte sig om hhv. gebyrer og renter på de to lånetyper. Rentesaften vil være den samme ligegyldig hvor mange der er medlem af lånet. Gebyrerne udregnes ved lånoptagets start og fordeles ud over alle medlemmerne.

En beboer spurgte ind til renten på banklånet. Christian forklarede at renten er variabel og beregnes og tilskrives kvartalsvis.

En beboer spurgte ind til om man er fradragsberettiget. Jeppe fra VOPA gjorde opmærksom på at man er fradragsberettiget. Christian forklarede at Danske Bank sender en årsopgørelse ud til bolig administrator, som herefter informerer beboerne årligt om de fradrag der kan skrives ind i hver enkelt ejers skatteopgørelse. VOPA forklarede at de står for denne løbende administration.

Et medlem af ejerforeningen ville vide om alle beboerne skal skrive under på banklånet. Christian forklarede at bestyrelsen, på ejerforeningens vegne, underskriver banklånsaftalen. Christian forklarede dertil at ejerforeningen hæfter solidarisk. I den forbindelse blev der spurgt ind til om den solidariske hæftelse gælder selvom man betaler sin egen del kontant. Christian forklarede at man til hver en tid hæfter solidarisk for et banklån tegnet af ejerforeningen.

En beboer spurgte ind til låntypen. Nicki fra VOPA forklarede at finansieringen skal hjemtages efter byggeperioden, og at beregningerne er retningsgivende. Christian forklarede at udkastet er en indikation, og at det endelige lånetilbud skal indhentes efter godkendelse på generalforsamlingen. Han forklarede dertil at løbetiden er samlet for foreningen, og i dette tilfælde på enten 10 eller 20 år.

En beboer forhørte Christian om lånet kan opsiges af banken hvis ejerforeningens økonomi forandres væsentligt. Christian forklarede at det kan det ikke.

En beboer bad om mere information vedr. gebyrer for indfrielse af eget lån. Lånet kan indfries uden omkostninger når finansieringen hjemtages, og gebyr tildeles kun hvis man beslutter at indfri sin låneandel på et senere tidspunkt i låneperioden.

En beboer spurgte ind til køb/salg af bolig. Christian forklarede at lånet ofte indgår i en boligforhandling, og enten overtages af køber eller afvikles af sælger. En beboer foreslog i den forbindelse at der i ejerforeningens vedtægter indskrives at lejlighedernes låneandele skal afvikles ved salg af lejlighed. Jeppe fra VOPA forklarede at dette kan indskrives som en klausul, og bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

En beboer ville vide hvad der præcist stemmes om vedr. punkt 5 i dagsordenen. VOPA og bestyrelsen gjorde det klart at der stemmes for byggeprojektets banklån og låneperiode, samt betalingen på 300.000 DKR dækket af ejerforeningens likvide midler.

Bestyrelsen gennemgik kort finansieringstyperne.

En beboer gjorde opmærksom på at en 10 års hæftelse er bedre end en 20 års hæftelse på foreningens vegne. Herunder gjorde beboeren opmærksom på at lånerenten forekom relativ høj.

En beboer spurgte om dem der planlægger at betale sin andel ud også skal stemme. Nicki fra VOPA gjorde opmærksom på at den solidariske hæftelse betyder at alle ejerforeningens medlemmer er stemmeberettigede.

En beboer bemærkede at det er imødekomme fra bestyrelsens side at foreslå et fælleslån. En anden beboer roste bestyrelsen for deres arbejde.

Dermed blev finansieringsoplæggene sat til afstemning for generalforsamlingen:

Det 10-årige lån blev først sat til afstemning:

20 ud af 34 medlemmer stemte for det 10-årige banklån. Dermed blev finansieringsforslaget vedtaget.

Det 20-årige lån blev derfor ikke sat til afstemning.

6. Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er vedtægterne tinglyst pantstiftende for kr. 30.000. Bestyrelsen indstiller forslag om, at hæve den tinglyste pantsikkerhed fra kr. 30.000 til kr. 45.000

Bestyrelsen informerede om at forslaget er sat til afstemning for at efterkomme forslag på tidligere generalforsamling. Bestyrelsen forklarede at pantsikkerheden vil skabe en større sikkerhed for ejerforeningen, bl.a. set i lyset af ejerforenings kommende lånoptagelse.

En beboer spurgte ind til begrundelsen for pantsikkerheden og mente at det forringer salgbarheden af lejlighederne og gav samtidig udtryk for at den nuværende pantsikkerhed er tilstrækkelig.

En beboer noterede sig at en eventuel pantsikkerhedsændring vil indebære en vedtægtsændring. Nicki fra VOPA forklarede at i fald forslaget blev stemt igennem, ville en revideret tekst til vedtægterne blive forelagt ejerforeningen og sat til godkendelse på den ordinære generalforsamling.

En beboer foreslog at kun de der optager lån skal stifte et ejerpantebrev. Christian fra Danske Bank forklarede at denne løsning ofte ikke kan betale sig, da man kun betaler én stempelomkostning hvis man ændrer pantsikkerheden på hele ejerforeningens vegne.

Herefter blev pantsikkerhedsændringen sat til afstemning:

24 ud af 34 medlemmer stemte imod pantsikkerhedsændringen.

Dermed blev forslaget ikke vedtaget.

Bestyrelsen takkede for fremmødet og for opbakningen. Den ekstraordinære generalforsamling blev afsluttet ca. kl. 21.25.

Andreas Engler
Bestyrelsesformand

Nicki Frøiland
Dirigent

Martin Jensen
Referent

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Engler

Formand NEM ID
PID: 9208-2002-2-623516609838
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 15:37:05
Underskrevet med NemID

Martin Zuffa Trandberg Jensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-944495211714
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 15:02:31
Underskrevet med NemID

Nick Thomas Frøiland Sørensen

Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-955837647058
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 13:56:54
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: def91bekUkuK8981953

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.