

Referat fra den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2019

År 2019, den 15. januar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ishøj Centrum Blok I og II, Vejlebrovej 122, st. (foreningslokalerne).

Den udsendte dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens fremlægger forslag til vedtagelse af renovering af østfacade samt finansiering af dette.
3. Eventuelt

Tilstede fra bestyrelsen var formand Benny Stisen (BS), Bent From (BF), Ifat Hussain (IH) og Thomas Walther (TH). Derudover var administrator v/statsautoriseret revisor Preben Kellerstrøm (PK) samt Pia Kryger fra Revisam2000.

Endvidere var to personer – en arkitekt og en ingeniør Peter Petersen (benævnes PP) - fra Hoffmann A/S tilstede.

Medlemmerne var fremmødte med et fordelingstal på i alt 1.170 ud af 7.280.

En var mødt i henhold til fuldmagt.

BS bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent og referent

PK blev valgt som dirigent og PK erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i enhver henseende. Pia Kryger blev valgt til referent.

2. Bestyrelsen fremlægger forslag til vedtagelse af renovering af østfacade samt finansiering af dette. Bestyrelsens forslag til leverandør samt bestyrelsens forslag til den endelige finansieringsmodel vil blive omdelt i uge 1. I planen vil indgå den samlede udgift til renovering og oprettelse af diverse dokumenter samt opgørelse over, hvor stor en andel foreningen kan egenfinansiere og hvor stort et lån der herefter er nødvendig. Der vil ligeledes blive udleveret konsekvenser for den enkelte lejlighed i form af årlig/månedlige særindbetalinger af det optagne lån ved henholdsvis 5 og 10 års løbetid.

PK orienterede om, at renoveringsprojektet vil blive gennemgået da Hoffmann A/S var repræsenteret.

PP fra Hoffmann orienterede om hvilke dug de ville sætte uden på facaden samt at der ville bruges rockplanpladder – som ingen fugt vil optage og det er vedligeholdelsesfrie plader.

PP nævnte i samme forbindelse at ved den næste nye ekstraordinære generalforsamling at udarbejde en minimodel af facaden.

Farverne på facaden og under vinduerne blev også vist.

Claus – nr. 128 spurgte, hvor mange prøver der var blevet taget. PP svarede at de havde taget 2 prøver. Claus mente det måske var lige i underkanten og PP sagde, at de nok skulle tage nogen flere.

118, st.th – de havde opleveret fugtpletter i den øverste del. Det skal undersøges nærmere.

PP nævnte også, at de altid har Rambøll til at hjælpe med fugtmålingen.

PP orienterede om, at hele projektet vil gå i gang omkring den 1. april 2019 og vil blive færdig ca. august 2019.

Der bliver ikke stillet stillads op så ingen bliver genereret af det – men der bruges en mobil lift og som er flytbar.

128 – Claus – spurgte om der stilles nogen garanti fra Rockwool?

PP svarede omkring 10 år.

BS opfordrede til, at man hver især kunne google hjemmesiden Rockfon – hvor der vises modeller, farver og meget andet forskelligt. Det kunne give et indtryk af, hvordan det ser ud.

118, 3. th – startede med at sige omkring facaderenovering og de andre der har renoveret i tidens løb.

BS orienterede omkring dengang da facaden blev renoveret – at det ikke var så godt.

BS fortalte også, at den nuværende facade ikke behøver at skal pilles ned. PP sagde, at for enden vil blive opsat vindspærre.

BS orienterede om, at der var mange forskellige firmaer som ville byde på projektet – men Hoffmann var det foretrukne.

BS nævnte også, at Ejerforeningen kan spare lidt penge ved, at de håndværkere der skal renovere facaden kan bruge Ejerforeningens fællesrum inkl. toilet – så spares der for to skurvogne.

PK gennemgik tilbud og model 101-102 hvor renoveringsprisen vil ende på 4.310.000 inkl. moms.

PK gennemgik de tilbud der lå fra bankerne 3 stk.. Men den ene bank ville have ændret vedtægterne og er ikke til slut kommet med et lånetilbud – så den bruger vi ikke. De andre var fra henholdsvis Sydbank og Jyske Bank og hvor mange år der skal afdrages – enten 5 eller 10 år.

PK sagde, at rent sammenligningsmæssigt de to banker imellem – så er Sydbank billigst.

PK orienterede endvidere om, at de kr. 4.310.000 det koster i renovering, kan der fra Ejerforeningens egne midler tages ca. kr. 310.000. Så hele projektet ender på kr. 4.000.000.

PK gennemgik henholdsvis 5 og 10 år i afdrag.

I årsregnskabet fremover, vil der stå hvad der er tilbage af lånet/renter – for hver lejlighed så det kan følges år for år.

Bestyrelsen foreslog 10 år – da der er nogen ejere som har det lidt svært økonomisk.

BS orienterede om, at de ikke ville tage flere af Ejerforeningens midler end kr. 310.000 til facade-renoveringsprojektet med tillæg af renter i renoveringsperioden samt andre uforudsete omkostninger – da der helst skal være penge på kontoen til eventuelt ekstraordinære udgifter, så som hoveddørene som er meget slemme og trænger til en renovering og ekstra omkostninger på andre ting.

I samme forbindelse nævnte BS også, at der bruges ufatteligt meget vand – så bestyrelsen påtænker, at sætte vandmåler op i hver lejlighed. Vandet vil stige med kr. 5 pr. kubikmeter.

118, 4. th – var lidt i tvivl om, hvordan fordelingstallet regnes ud på hans lejlighed.

Bent From nævnte, at han havde udregnet på sin lejlighed og det ville blive ca. kr. 43.000.

På den nye ekstraordinære generalforsamling vil der bl.a. blive oplyst – hvad beløbet vil være – hvis man indfrier sit lån.

Der var en der spurgte omkring håndværkerfradrag. Men svaret er nej - da det er en andel af et fælleslån/ydelse.

126, 3. tv – spurgte om de renter på lånet kan trækkes fra og hvem der indberetter det.

PK svarede, at man selv skal indberette renterne og de kan trækkes fra. PK nævnte i samme forbindelse, at vi udarbejder, hvilke beløb de forskellige skal indberette opdelt pr. år.

PK oplyste endvidere, at renovering kan påvirke salgsprisen opad, men at stigningen i fællesudgifter samtidig ville trække ned i prisen. Nettoeffekten kendes ikke.

Afstemningen

PK sagde, at nu går vi til afstemningen – og om der er nogen som vil have en hemmelig afstemning. Det var der ingen der ville.

Hvor mange stemmer for kr. 4.310.000 og med afvikling over 10 år.

Det blev enstemmigt vedtaget af de fremmødte.

PK orienterede om, at der bliver afholdt en ny ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen skal være 100% sikre på, at der stemmes om projektet. Så der bliver kun et punkt på dagsordenen.

PK takkede for de fremmødte og PK opfordrede til, at de fremmødte på bestyrelsens vegne møder op på den ekstraordinære generalforsamling og stemmer JA eller giver bestyrelsen fuldmagt.

3. Eventuelt

Ingen havde noget.

Karlsunde, den 16. januar 2019

Dirigent:

Preben Kellerstrøm

Formand for EF:

Benny Stisen