

REFERAT

Digterparken Ejerforeningen, Åbyhøj – ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Fælleslokalerne, Dr. Holsts Vej 34, kld., 8230 Åbyhøj
Mødedato: 1. april 2019, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 64 af foreningens 287 lejligheder, repræsenterende 3.267 af ejendommens i alt stemmeberettigede 9.649 fordelingstal.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejerlejligheden/ejerlejlighederne 169, 170, 172, 182, 206, 217, 227, 235 og 239 med i alt 225 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen:
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at udskifte samtlige ældre varmt- og koldtvandsrør, opsætning af vandmålere med fjernaflæsning i henhold til gældende lovgivning samt renovere tage på de høje blokke - indenfor en samlet budgetramme på max. 11 mill. kr. inkl. moms. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at finansiere dette projekt ved at optage et fælleslån på 11 mill. kr. og med en løbetid på 10 år hos foreningens pengeinstitut Danske Bank. Vedtagelse af forslaget vil omfatte forhøjelse af bidrag til fællesudgifterne, der dækker låneydelsen. Hæftelsesformen er personlig prorata. De nærmere vilkår for lånet, herunder ydelserne, sikkerhed for lånet og hæftelse fremgår at det vedlagte materiale/materiale tilgængeligt på generalforsamlingen.
3. Eventuelt.

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Formand Kate Hornbek bød velkommen og forestod valget af dirigent. Bestyrelsen foreslog advokat Kim Nielsen fra Clemens Advokatpartnerselskab som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Som stemmetæller blev valgt Ellen Birgitte Hornstrup Hansen, DHV 34, 1. lejl. 149 og Julie Locht, DHV 36, 1. lejl. 42.

Som referent valgtes Jan Houlberg Zepernick, Sinding & Co. Ejendomsadministration A/S.

2. Forslag fra bestyrelsen.

a. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at udskifte samtlige ældre varmt- og koldtvandsrør, opsætning af vandmålere med fjernaflæsning i henhold til gældende lovgivning samt renovere tage på de høje blokke - indenfor en samlet budgetramme på max. 11 mill. kr. inkl. moms. Bestyrelsen stiller forslag om, at generalforsamlingen vedtager at finansiere dette projekt ved at optage et fælleslån på 11 mill. kr. og med en løbetid på 10 år hos foreningens pengeinstitut Danske Bank. Vedtagelse af forslaget vil omfatte forhøjelse af bidrag til fællesudgifterne, der dækker låneydelsen. Hæftelsesformen er personlig prorata. De nærmere vilkår for lånet, herunder ydelserne, sikkerhed for lånet og hæftelse fremgår at det vedlagte materiale/materiale tilgængeligt på generalforsamlingen.

Bestyrelsesformand Kate Hornbek præsenterede indbudte gæster som kunne hjælpe med at svare på spørgsmål. Bestyrelsen havde indbudt vicevært Steffan Henriksen og VVS-installatør og indehaver Niels Thomassen fra Åbyhøj VVS.

Niels Thomassen, Åbyhøj VVS fik herefter ordet.

Niels T. kunne oplyse at jordledning/hovedledning ikke er med i projektet og ikke er omfattet af tilbuddet. Jordledningen kan være tæret og vil være oplagt at udskifte når der på et tidspunkt alligevel skal graves op f.eks. i forbindelse med udskiftning af belægninger m.v. Selve rørene til en ny jordledning er ikke så bekostelige, hvorimod gravearbejdet tynger mere. Udskiftning af jordledning og det fremsatte forslag kan fint udføres uafhængig af hinanden. Bestyrelsen kunne oplyse at der ikke var planer om senere at fremsætte forslag om lån til jordledning, men at denne vurderes at kunne skiftes indenfor det almindelige budget til vedligeholdelse.

Niels T. redegjorde for forskellige rørtyper, tæring, korrosion og aflejringer, fittings, godsmaterialer samt hvilke rørtype og fittings som vil blive anvendt i projektet.

VVS'er havde ikke oplevet problemer med tæring på kobberrør inde i de enkelte ejerlejligheder. Kobberrør er glatte og uden belægninger. Hvis man som ejer på et tidspunkt vil renovere badeværelse m.v. vil det dog være tilrådeligt at skifte rør samtidig, idet de nuværende kobberrør selvfølgelig har samme alder som selve ejendommen.

Bestyrelsen havde haft kontaktet flere VVS-installatører. De 2 modtagne tilbud var næsten ens beløbsmæssigt, men med forskellige forudsætninger og vilkår. Bestyrelsen har valgt det tilbud de vurderer samlet set er bedst. Bestyrelsen har samtidig stor tillid til Åbyhøj VVS, som samtidig kender ejendommen og ejendommens installationer.

Der var ikke aftalt nogen præcis tidsplan for projektet endnu, idet forslaget først skulle til afstemning på foreningens generalforsamling. Det vil tage ca. 3 uger pr. blok. Der er 16 blokke. Det er muligt at tage 1, 2 eller 3 blokke ad gangen. Der stilles toiletvogn op som kan anvendes i dagtimerne, hvor der vil være lukket for vandet. Bestyrelsen vil sammen med VVS'er fastlægge en tidsplan som meldes ud til alle ejere og lægges på hjemmesiden.

Et medlem opfordrede de øvrige medlemmer til at starte med at åbne for vandet i køkkenhanen og hanen ved håndvasken på badeværelset. Aflejringer i rør vil løsne sig når der lukkes for vandet og er lettere at fjerne fra sien i hanerne end i toilet-cisternen eller blandingsbatteri ved bruser.

Viceværten og VVS'er redegjorde for nogle eksempler på, hvad der skal gøre i den enkelte lejlighed. Det vil være forskelligt og kan ikke med sikkerhed siges på forhånd præcist hvad der skal gøres. Der vil dog alt andet lige skulle skæres et par huller i væg/rørkasse/beklædning for at komme til rørene. Der bliver isat en hvid inspektionslem som en del af projektet/tilbuddet. Der vil blive adskilt med brandfuge i etageadskillelser.

Bestyrelsen blev opfordret til at forsøge at forhandle renten på fælleslånet ned med ¼ procentpoint.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	fordelingstal	2.995
Imod stemte:	fordelingstal	272
Blanke stemte:	fordelingstal	0
I alt:	fordelingstal	3.267

Dirigenten kunne herefter med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at forslaget var endeligt vedtaget med mere end 2/3 af de afgivne stemmer.

3. Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at der under eventuelt kan drøftes forhold af almen interesse for foreningen og dennes medlemmer, men at der ikke kan vedtages noget.

Følgende blev drøftet under eventuelt:

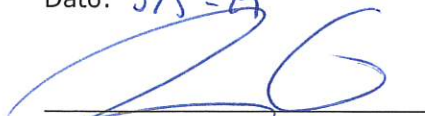
Et medlem opfordrede hvert enkelt medlem til at undersøge egne forsikringsforhold med hensyn til dækning af glas, kumme og sanitet, som ikke er dækket af den fælles forsikring i ejerforeningen.

Der var ikke yderligere emner til drøftelse.

Dirigenten og formanden takkede for fremmødet, god ro og orden og en god debat. Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19:55.

Underskrift:

Dato: 3/5-19



Kim Nielsen
Dirigent

Dato: 23/4. 2019



Kate Hornbek
Formand