

# Referat af ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kochsgade 80-82 & Damhusvej 97, d. 7. juli 2015.

13-07-15

## **1. Gennemgang og udvælgelse af lånetilbud til renovering af gård, tag og murværk**

Bestyrelsens forslag præsenteres: Indfrielse af det gamle lån hos Danske Bank og optagelse af nyt lån på 1.050.000 kr. hos Nordea med mulighed for, at hver enkelt lejlighed kan indfri sin del af gælden, og hvor der ydermere er en kassekredit på 100.000 kr.

Alternativet til dette er en egenfinansiering hvor hver enkelt ejer betaler sin del af den samlede sum ud fra fordelingstal, som skal bruges til renoveringerne her og nu.

Argumenter for og imod de to muligheder blev diskuteret på første generalforsamling. Se argumenterne i bilaget.

Ved afstemning fra de tilstedeværende blev forslaget om lånefinansiering stemt ned.

## **2. Salg af kælderrum til Claus Lund Larsen**

Der skal stemmes om, hvorvidt Claus Lund Larsen må købe kælderarealet på ca. 25 km<sup>2</sup>, der ligger under hans lejlighed.

Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på at denne i forbindelse med salget har handlet i strid med ejerforeningens vedtægter, og dette ses ikke acceptabelt fremover.

Ved afstemning fra de tilstedeværende blev forslaget om salg til Claus Lund Larsen godkendt til en pris på 1.000 kr. pr. km<sup>2</sup> (I alt ca. 25.000 kr.)

Hvis salget godkendes endeligt på næste generalforsamling, blev det besluttet, at bestyrelsen kan træffe beslutning om kontant salg af kælderrummet eller om der skal foretages en byttehandel med en ny pæl i gården.

2/3 af fordelingstallet var ikke repræsenteret til de to ovenstående afstemninger, så en ny generalforsamling blev fastlagt til 21. Juli kl. 19.00.

### **3. Husdyr**

Husdyr skaber gener hos nogle beboere, så det diskuteres om vedtægterne skal være mere restriktive over for husdyr, eller om bestyrelsen skal have bedre beføjelser overfor generende husdyr.

Der henvises til vedtægternes §28, hvor bestyrelsen ved forsømmelse kan kræve den fornødne vedligeholdelse hos ejeren. Derudover ingen ændringer.

### **4. Information om ny parkeringsaftale med OnePark**

Med den nye parkeringsaftale får hver ejer en parkeringstilladelse (et p-kort til forruden af bilen). Det er ejerens eget ansvar at videregive tilladelsen til en eventuel lejer. Parkering er fortsat **kun** for beboere, og ikke gæster. Parkeringstilladelserne bliver nummereret, og hvis man mister sin tilladelse afholder man selv omkostningerne til en ny tilladelse.

Parkeringsaftalen med OnePark har ingen omkostninger for ejerforeningen.

### **5. Eventuelt**

Der er problemer med ledninger, som slår gnister i kælderen. Elektriker-tilbud er indhentet og bestyrelsen sørger for at arbejdet udføres. Der er tale om mindre beløb, der går ind under almindelige vedligeholdelsesomkostninger.

## Bilag: Argumenter fra generalforsamlingen

Optagelse af lån	Egenfinansiering
<p>Lånefinansiering på i alt 1.050.000 kr. inkl. nuværende lån. Vælger man at indbetale sin del af gælden er der tale om følgende beløb efter fordelingstal:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 6 -&gt; 43.150,68 kr.</li><li>- 7 -&gt; 50.342,46 kr.</li><li>- 8 -&gt; 57.534,24 kr.</li></ul> <p>Det nuværende lån skal indfries til ca. kurs 114, hvilket dermed koster ca. 90.000 kr. Til gengæld får vi en rente på 6% i stedet for 7,38%. Dette er indregnet i ovenstående finansiering.</p> <p>Denne løsning kommer alle i møde, da man kan deltage i lånet eller vælge at indbetale sin andel af lånet.</p> <p>Det giver mulighed for at hver enkelt lejlighed kan blive gældfri. Der er dog stadig solidarisk hæftelse for restgælden i andre lejligheder.</p> <p>Hvis nogen indbetaler deres del af gælden, vil ejerforeningen én gang om året indbetale ekstra på det samlede lån. Gebyr kr. 1.500,- pr. gang. Det virker som en ok pris (Susi: "det synes jeg er dyrt")</p>	<p>Ved egenfinansieringen (samlet sum på 400.000 kr) er prisen begrænset for hver enkelt, pengene kan evt. lånes i banken for under kr. 500,- om måneden i 5 år.</p> <p>Her er der tale om følgende beløb efter fordelingstallene:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 6 -&gt; 16.438,35 kr.</li><li>- 7 -&gt; 19.178,08 kr.</li><li>- 8 -&gt; 21.917,80 kr.</li></ul> <p>Hver især skal ud låne overstående beløb er billigere end hvis ejerforeningen skal låne pengene over 20 år.</p> <p>Den enkelte kan spare min. 10.000 ved at låne pengene i egen bank over 5 år. I forhold til forhøjelse af den fælles gæld.</p> <p>Ejerforeningens nuværende gæld på ca. 650.000 kr. forbliver som den er.</p>
<p>Vi kan låne uden at skulle af med flere penge i ydelse til ejerforeningen, til gengæld forlænger vi løbetiden til 20 år.</p>	<p>Hvis vi låner flere penge (den anden løsning) vil vi om 11 år have en restgæld på ca. 625.000 kr. og et tag der er 20 år gammelt! (Trine: "Et tag skulle gerne holde i 40 år", Susi "ja, vores tag er nu 10 år og utæt!")</p> <p>Ved at låne yderligere vil vi bruge 392.000 kr. ekstra i renter, det kunne være sjovere at spare dem op.</p> <p>Ejerforeningen har i de sidste 10 år kæmpet for at renovere og få en sund økonomi i vores ejerforening igen. Vi er nået langt i den kamp. Det vil være et stort tilbageskridt hvis vi optager mere gæld nu.</p>

Optagelse af lån	Egenfinansiering
<p>Ved egenfinansiering (den anden løsning) kan renoveringen først starte når alle har indbetalt. Derfor risiko for at projektet udskydes.</p> <p>Der er bekymring for om alle kan og vil betale.</p>	<p>Inddrivelse af egenfinansiering: Generalforsamlingen kan beslutte at alle skal indbetale deres del i stedet for at låne i ejerforeningen. Ejerforeningens sanktionsmuligheder er som ved manglende fælles bidrag. I yderste konsekvens tvangsauktion af den enkelte lejlighed, der henstilles dog til at man i bestyrelsen i samarbejde med administrator finder en mindelig løsning, hvis der skulle være en enkelt der absolut ikke selv kan låne pengene i banken.</p>
<p>Nogle synes det er naturligt at låne til renovering af en ejendom (Susi: "det synes jeg også, men ikke så "små" beløb over så lang tid)</p>	<p>Der kommer i de nærmere år flere store renoveringer, hvor det kan blive nødvendigt at lånefinansiere, bl.a. hulmursisolering (se kommentarer fra Simone*). Hvis vores gæld er for stor på det tidspunkt, kan vi ikke optage mere lån.</p> <p>Vi er nødt til at være mere fremsynede end nogle få år. Det er i øvrigt første gang i 10 år, at det er på tale at vi skal bidrage ekstra for at kunne renovere.</p>
<p>Låneaftalen indeholder en kassekredit, der giver ejerforeningen bedre rådighed over økonomien.</p>	<p>Det vil være en klar fordel for alle både dem der vil være her i mange år og dem der vil sælge inden for de kommende år at der ikke er mere gæld end højst nødvendigt. Det vil være sværere for købere at blive godkendt til køb og bankerne vil måske endda fraråde at købe lejlighed i vores ejendom, da økonomien simpelthen er for dårlig.</p>
	<p>Ved optagelse af lån (den anden løsning) hæfter man stadig solidarisk for resten af gælden selvom man vælger at indbetale sin egen del. Risikoen er begrænset, men den er til stede.</p>

**\*Kommentar fra Simone:** Jeg har været i kontakt med ham som har kigget på alle vores projekter, og da han så de manglede fuger i murværket, blev jeg gjort opmærksom på at dette godt kunne resultere i en kommende renovering af hulmursisoleringen, i det denne er ej eksisterende pga. fugt i hulmuren. Dette er anslået til en udgift på 1.000.000 kr. – og dette mener jeg ikke vi kan vente med at få lavet til om 20 år, når vi er færdige med at betale gæld af.