



E/F Matr. Nr. 38 b Sønder Køge

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Mandag den 19. september 2016 kl. 19.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Matr. nr. 38 b Sønder Køge i Skovparkens Selskabslokale, Skovparken 3, 4600 Køge.

Emnet der skal behandles er udskiftning af Boholtegårds tag samt finansiering heraf.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsen genfremsætter forslag om udskiftning af ejerforeningens tag med opstart i marts 2017, jf. projektforslag fra CEJ med budget, hvoraf fremgår at udgiften vil beløbe sig til 10.700.000,00 kr. eller 535,00 kr. pr. fordelingstal. Forslaget som blev fremsat på den ordinære generalforsamling den 11. maj 2016 indeholdt opsætning af solceller- bestyrelsen har fravalgt at sætte solceller op i det nu stillede forslag - jf. bilag 1
Udgifterne til arbejdet foreslås finansieret ved enten,
A. at foreningen optager et 18,5 årigt lån på op til 11.000.000,00 kr. hos Sparekassen Sjælland med variabel rente p.t. 3,2 % p.a., der tilbagebetales af ejerne over fællesudgifterne, som et særligt tillæg "andel af tagprojekt" første gang 1. april 2017, jf. bilag 2
De ejere der er med på fælleslånet hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal.
Honorar for administration af fælleslånet opkræves hos deltagerne i fælleslånet med 350,00 kr. pr. deltager pr. år. Beløbet opkræves kvartalsvis.
Administrator vil efter udgangen af hvert kalenderår tilsende de enkelte ejere en års- og renteopgørelse til brug for selvangivelsen.
Efterfølgende indfrielse af andel af fælleslån, kan ske med udgangen af et kvartal og beløbet skal indbetales til administrationen senest 15 dage før.
Ved efterfølgende indfrielse af fælleslånet betales udover restgælden et gebyr til administrator på p.t. 1.625,00 kr. og et gebyr til banken på p.t. 750,00 kr.
Ejere, der i stedet ønsker at indfri deres andel af lånet efter fordelingstal, kan gøre dette inden den 1. februar 2017, og derved undgå at betale tillægget.
eller
B. at foreningen optager en 18 årig kassekredit på op til 11.000.000,00 kr. hos Sparekassen Sjælland, med variabel rente p.t. 3,40 % p.a., der tilbagebetales af ejerne over fællesudgifterne, som et særligt tillæg "andel af tagprojekt" første gang 1. april 2017, jf. bilag 2
Alle ejerforeningens medlemmer hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal uanset om de indfrier deres andel af kassekrediten i forbindelse med opstart af projektet.
Ejere, der i stedet ønsker at indfri deres andel af kassekrediten efter fordelingstal, kan gøre dette inden den 1. februar 2017, og derved undgå at betale tillægget.
Efterfølgende indfrielse af kassekrediten er ikke muligt for den enkelte ejer.
3. Generel information fra bestyrelsen



Formand Dennis Hansen bød velkommen til generalforsamlingen og til advokat Niels-Ole B. Pedersen, ejendomsadministrator Birthe Holm Vadfelth og ingeniør Flemming Ingstrup alle fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Niels-Ole B. Pedersen som dirigent og Birthe Holm Vadfelth som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig for så vidt angik punkterne på dagsordenen. Der var i alt repræsenteret 72 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 6.179,00 ud af det stemmeberettigede fordelings-tal 18.211, heraf 13 ejerlejligheder ved fuldmagt.

For Boholtegård ApS var Michael Petersen mødt med et fordelingstal på 2040 repræsenterende 26 lejligheder.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal.

Ad 2 Bestyrelsen genfremsætter forslag om udskiftning af ejerforeningens tag med opstart i marts 2017, jf. projektforslag fra CEJ med budget, hvoraf fremgår at udgiften vil beløbe sig til 10.700.000,00 kr. eller 535,00 kr. pr. fordelingstal. Forslaget som blev fremsat på den ordinære generalforsamling den 11. maj 2016 indeholdt opsætning af solceller- bestyrelsen har fravalgt at sætte solceller op i det nu stillede forslag - jf. bilag 1

Flemming Ingstrup gennemgik projektet og oplyste, at punktet med solceller var udgået ifølge aftale med bestyrelsen, da der skal bruges en del penge på andre vedligeholdelses-arbejder på ejendommen i den kommende tid.

Der var spørgsmål til længde på byggeperiode – Flemming Ingstrup oplyste, at det kunne man først sige noget nærmere om, når projektet har været i udbud.

Endvidere var der spørgsmål til tykkelse på isolering, da der er kommet ændrede regler pr. 1. juli 2016, hvor der nu skal isoleres med 400 mm – i projektet står at der bliver lagt 300 mm isolering.

Flemming Ingstrup oplyste, at dette er korrekt, men der er søgt og modtaget byggetilladelse til 300 mm – hvis der er økonomi i det, kan man evt. tage det op til overvejelse at lægge 400 mm

Sluttelig var der spørgsmål til hvis budgettet ikke holder, skal der så indkaldelse til endnu en generalforsamling.

Dirigenten svarede hertil, at det kun er, hvis der er tale om en væsentlig forhøjelse af udgiften – mere end 10 % af det samlede byggeprojekt eller hvis ejerforeningen som følge af



en forhøjelse af udgiften på under 10 % er nødsaget til at låne yderligere i banken/kræve yderligere indbetaling fra ejerne. Når projektet har været i udbud, vil Flemming Ingstrup og bestyrelsen nærmere gennemgå de modtagne tilbud og sikre at alt er med.

Generalforsamlingen udtrykte ønske om, at der ville blive brugt danske firmaer/danske håndværkere til udførsel af arbejdet. Bestyrelsen ville gøre sit hertil.

Da der ikke var flere spørgsmål til tagprojektet, satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning og da ingen stemte imod, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens godkendelse, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Finansiering af udgifterne til tagprojektet:

- A.** Foreningen optager et 18,5 årigt lån på op til 11.000.000,00 kr. hos Sparekassen Sjælland med variabel rente p.t. 3,2 % p.a., der tilbagebetales af ejerne over fællesudgifterne, som et særligt tillæg "andel af tagprojekt" første gang 1. april 2017, jf. bilag 2

De ejere der er med på fælleslånet hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal.

Ejere, der i stedet ønsker at indfri deres andel af lånet efter fordelingstal, kan gøre dette inden den 1. februar 2017, og derved undgå at betale tillægget.

eller

- B.** Foreningen optager en 18 årig kassekredit på op til 11.000.000,00 kr. hos Sparekassen Sjælland, med variabel rente p.t. 3,40 % p.a., der tilbagebetales af ejerne over fællesudgifterne, som et særligt tillæg "andel af tagprojekt" første gang 1. april 2017, jfr. bilag 2

Alle ejerforeningens medlemmer hæfter pro rata i forhold til deres fordelingstal uanset om de indfrier deres andel af kassekreditten i forbindelse med opstart af projektet.

Ejere, der i stedet ønsker at indfri deres andel af kassekreditten efter fordelingstal, kan gøre dette inden den 1. februar 2017, og derved undgå at betale tillægget.

Efterfølgende indfrielse af kassekreditten er ikke muligt for den enkelte ejer

Dirigenten redegjorde kort for de 2 finansieringsmodeller og oplyste, at hvad enten der er tale om fælleslån eller kassekredit, så bemyndiges bestyrelsen til at acceptere vedhæftede tilbud af 10. juni 2016 fra Sparekassen Sjælland og underskrive alle dokumenter i forbindelse hermed.

Der var spørgsmål til om det har betydning for den eksisterende kassekredit, at man skifter bank.

Bestyrelsen oplyste, at den eksisterende kassekredit hos Nordea er indfriet i foråret 2018 og det er bestyrelsens hensigt, at den ekstrabetaling, der i dag opkræves via fællesudgifterne til denne



kassekredit, bortfalder, når det første afdrag på enten fælleslån eller kassekredit skal betales – altså omkring 1. april 2017.

Endvidere blev der spurgt indtil hvad de enkelte lejligheder skal betale i ydelse på enten fælleslån eller kassekredit.

Administrator oplyste den årlige anslåede ydelse pr. fordelingstal for såvel fælleslån som kassekredit, disse ydelser er vedhæftet referatet.

Dirigenten satte herefter forslaget A fælleslån eller B kassekredit til skriftlig afstemning:

For A fælleslån – 1904 stemmer

For B kassekredit – 4275 stemmer

Dirigenten konstaterede herefter, at det er vedtaget, at ejerforeningen optager en kassekredit hos Sparekassen Sjælland i henhold til tilbud af 10. juni 2016.

3. Generel information fra bestyrelsen.

Dennis Hansen havde på vegne af bestyrelsen ingen information til generalforsamlingen.

Der blev stillet spørgsmål til, hvornår maling af opgange går i gang, bestyrelsen kunne oplyse, at det vil ske løbende.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.15

Dato: 12/10 2016

Som dirigent:

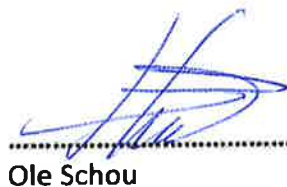


Niels-Ole B. Pedersen

I bestyrelsen:



Dennis Hansen



Ole Schou



Bjarne Nielsen