

Referat: Ekstraordinær generalforsamling

Afholdt i sognegården ved Vejlby Kirke

Torsdag den 21. november 2019, kl. 19.30

Elevatorprojektet i Blok 3

Tilstede eller fuldmagt: 2-vær.: 18

3-vær.: 23

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

- Knud Pedersen er valgt som dirigent.
- Trine Obbekær er referent.

2. Valg af stemmetællere.

- Michael Hedegaard, Søren Rasmussen, Chris Langdill og Martin Storkholm.

3. Godkendelse af dagsorden.

- Dagsorden er godkendt.

4. Forslag om 6 stk. elevatorlift i Blok 3.

- Projektets forløb ved formanden.

i. I forbindelse med den første snak om facaderenovering af blokkene faldt snakken på mulig etablering af elevatorlift i opgangene (dec. 2016). Foråret 2017 blev forskellige firmaer og muligheder undersøgt indtil valget faldt på A.P Botved.

I efteråret 2017 blev der via FU sendt invitationer ud, om at man kunne prøvekøre de tilbudte elevatorlifte på Aarhus Universitet. Flemming indhentede tilbud til alle seks blokke, men alle blokke kunne ikke samles om det. Bestyrelsen gik derfor videre med etablering i blok 3. Bestyrelsen har brugt 7 måneder på at indhente byggetilladelse, men den er nu i hus.

Undervejs har Rådgivende Ingeniør Søren Jensen været med til at beskrive en række tekniske specifikationer som Aarhus Byg og Miljø forlangte. Der er blevet indhentet priser og tilbud på alle de omkringliggende opgaver, der er i forbindelse med installationen; strøm, forsikring, nyt gelænder, Aarhus Brandvæsen, entreprisekontrakt mm.

Bech-Bruun Advokatfirma blev kontaktet m.h.t. til selve processen omkring lånet, vedtægter og kontrakter, og de har været forløbet igennem, samt

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

- udarbejdet en entreprisekontrakt som er fremlagt for A.P. Botved - og den er accepteret.
- ii. Der spørges ind til lydniveauet af elevatorlift. I specifikationerne står der, at elevatorens lydniveau er 55 db. Normal tale ligger på 60 db. I øvrigt henvises der til at nye lejlighedsdøre er i budgettet for 2020. Nye døre vil i forhold til de eksisterende være alt andet lige betydeligt mere lydtætte.
 - iii. Der spørges ind til installationstidspunkt. Hvis det bliver godkendt vil de tidligst gå i gang sidst i januar 2020. I så fald vil installationen være færdig i marts 2020.
 - iv. Der spørges ind til plads i opgangen ifm. flytning. Der vil blive etableret et nyt gelænder langs væggen, derudover ændres trappen ikke.
 - v. Der spørges ind til evt. genhusning under installationen. Det vil ikke blive nødvendigt.
 - vi. Der spørges ind til løbende omkostninger. A.P Botved kommer fire gange om året og servicerer elevatorerne. Det koster 750 kr. pr. gang pr. opgang. En pris der forventes at falde efterhånden som der kommer flere blokke med elevatorer. (Blok 1+2 er i gang).
 - vii. Der spørges ind til alarm-funktion. Elevatorerne er udstyret med døgn-alarmservice.
- Gennemgang af finansiering ved Bech-Bruun Advokatfirma.
 - i. Marie Louise Restrup, advokat, Bech-Bruun informerer.
 - ii. Bestyrelsen har valgt at gå videre med lånetilbuddet fra Nordea. Se bilag. Det er ejerforening, der i fællesskab optager et byggelån i Nordea. Dette konverteres til et 20-årigt fælleslån, når byggeriet står færdigt.
 - iii. Advokaten fremhæver pkt. 2 i lånetilbuddet – den sikkerhed, som Nordea kræver. Nordea kræver pro rata hæftelse, dvs. hver enkelt ejer hæfter for sin egen andel af fælleslånet efter fordelingstal. Man kan dog som ejer vælge at betale sin del af projektet og dermed ikke deltage i fælleslånet.
 - iv. Uanset om man deltager eller ikke deltager i fælleslånet, skal man være særligt opmærksom på, at man alligevel kan komme til at hæfte for de øvrige beboeres andel i fælleslånet, såfremt disse ikke kan betale deres del. Dette skyldes, at man som beboer og medlem af ejerforeningen hæfter solidarisk for ejerforeningens udgifter og tab efter fordelingstal.
 - v. Man skal dog i den forbindelse være opmærksom på, at ejerforeningen har tinglyst pant på 40.000 kr. på førsteprioriteten i alle lejligheder. Pantet står som sikkerhed for evt. tab ejerforeningen måtte få på en beboer. Sikkerheden går forud for beboernes realkreditlån, banklån m.v. og er en meget god sikkerhed, som også er en forudsætning for Nordea lånetilbud.
 - vi.

EJERFORENINGEN KANTORPARKEN BLOK 3 - 8240 RISSKOV

Hvad hvis man flytter fra Kantorparken? Så vil det nye medlem af ejerforeningen overtage den pågældende lejligheds del af fælleslånet.

- vii.
- viii. Ejerforeningen har modtaget en total kreditgodkendelse af Nordea.
- ix. Vil man gennemgå samlede driftsomkostninger over en fx 10 årig periode? Ifølge Flemmings informationer vil der ikke være flere omkostninger end de fire årlige tjek.
- x. Der spørges til en afskrivningsperiode? Flemming kender ikke til en maks. levetid, men informerer om at elevatorer holder i rigtigt mange år. Det er derfor den serviceres.
- xi. Vil der komme stigning i fællesudgifter til at dække driften? Der forventes ikke en stigning i vores fællesudgifter til at dække driften. Det tages fra grundfonden.
- xii. Der spørges ind til fordelingstal vs. etager. I finansieringen skelnes der ikke mellem etager. Udgiften fordeles efter fordelingstallet ifølge vedtægterne.
- xiii. Er vi dækket i tilfælde af personskade i elevatoren? Ifølge TRYG skal vi ikke have nogen ekstra forsikring pga. elevatorerne.
- xiv. Der spørges ind til grundfondens størrelse og om der pludselig skal indbetales ekstra? Det forventes ikke. De fleste af de omkringliggende udgifter er lagt i budgettet.
- xv. Vil et elevatorprojekt kunne influere på en kommende facaderenovering? Det forventes ikke. Det næste, der er planlagt er en undersøgelse af bygningens tilstand. Det vil ske i år 2020. Selve facaderenoveringen har længere udsigter.
- xvi. Flemming er i gang med at søge støtte til elevatorprojektet ved Aarhus Kommune, men han kan ikke gå videre før vi har en afgørelse. Kommunen har dog givet støtte til flere andre lignende sager.
- xvii.

- Afstemning om elevatorprojekt.

- i. Der blev afgivet følgende stemmer: 34 for, 6 imod og 1 blank.
- ii. I fordelingstal: 707 for, 123 imod og 23 blanke. Det betyder at mere end 2/3 af beboerne, målt både på lejligheds antal og fordelingstal har stemt for forslaget som derfor er vedtaget.

5. Eventuelt.

- Kan dørpumperne skiftes eller justeres så dørene ikke smækker. Dørpumpen er lidt underdimensioneret. Dørpumperne skal justeres ved sæsonskift. Vi kan tage evt. skift af dørpumper op på næste generalforsamling.