



Ejerforeningen  
Kantorparken 55-65  
8240 Risskov

## **Generalforsamling i Ejerforeningen**

**26. april 2023 Kl. 19:00-21:30**

### **Gæst**

Pauli Andersen fra E/F Rådgivning.dk er inviteret til generalforsamlingen på vegne af bestyrelsen, da vi har samarbejdet med Pauli Andersen ifht. økonomi og hjemtagning af lån.

## **REFERAT**

### **1. Valg af dirigent og referent**

Jens Kjær er valgt som dirigent.

Nicklas Myrsell er valgt som referent.

Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er rettidig indkaldt.

Dirigenten påpeger at regnskabet er sendt ud, men ikke bliver gennemgået, da der er konstateret fejl. Der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling snarest mulig for at gennemgå og godkende regnskabet.

Spørgsmål fra beboer: Er budget rettidig udsendt?

Svar fra Jens K.: Ja. Det blev udsendt mindst en uge før.

### **2. Fordelingsrepræsentation tælles / Tinglyste fordelingstal: 2-vær/1800 og 3-vær/2300**

Optælling af ejerrepræsentanter:

Der er fremmødt 26 repræsenterede, heraf:

2-værelses lejligheder: 10

3-værelses lejligheder: 16

Bestyrelsen fik syv fuldmagter, hvoraf den ene ejer mødte op på generalforsamlingen og stemte ved håndsoprækning i stedet, derfor er der afgivet seks stemmer via fuldmagt.

### **3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år v/ Formand**

Bestyrelsens beretning blev gennemgået ved Helle Andersen og godkendt ved flertal uden anmærkninger.

Bestyrelsens beretning er vedhæftet.

En beboer havde spørgsmål om faldstammerne: Svar: alle spørgsmål vedr. vedligeholdes, tages under vedligeholdes.

Formandens beretning er godkendt ved flertal.

### **4. Forelæggelse af årsregnskab med revisor påtegning, til godkendelse v/ kasserer**

Udgået. Der bliver indkaldt til ekstraordinær generalforsamling snarest mulig.

### **5. Forelæggelse af Vedligeholdelsesplan for ejendommen, til godkendelse**

Allan præsenterer 10 års planen for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen er godkendt.



Ejerforeningen  
Kantorparken 55-65  
8240 Risskov

## 6. Forslag efter § 10

### **Bestyrelsens forslag om oprettende vedligeholdelsesarbejder og finansiering.**

Spørgsmål fra salen:

**Spørgsmål:** Hvordan er man kommet frem til det beløb?

**Svar:** Bestyrelsen har udarbejdet udbudsmateriale til tre virksomheder. En virksomhed valgte at trække sig. Der er to

**Spørgsmål** hvordan er man kommet frem til det beløb?

**Allan:** Bestyrelsen har lavet udbudsmateriale til tre virksomheder, dog har en virksomhed måtte trække sig. Der er to hovedentreprenører som afgivet tilbud. Det er vigtigt at huske, at epoxy er for egen regning.

**Spørgsmål:** Er taget med fald?

**Svar:** Ja

**Spørgsmål:** I forhold til efterisolering af lejlighederne som ligger op mod gavlene, vil der være en anden fordelingsnøgle af udgifterne, alt efter om lejlighederne ligger tæt på klimaskærmen eller mere centralt for samme.

**Svar:** Nej. Der foreligger allerede en protokol ved Brunata som skal ændres efter isoleringen, således det bliver reguleret i varme budgettet.

**Spørgsmål:** Hvilket type lån er lånet?

**Svar:** Variabel rente, som er den eneste type bankerne tilbyder.

**Spørgsmål:** I forhold til materialet, hvad er "cash prisen" pr. lejlighed? (delvis prisen for at betale sin del af lånet)

**Svar:** Ca. 95.000 DKK for 2v og 122.000 for 3v værelses

**Pauli:** Beløbet er udregnet via fordelingsstallet for henholdsvis 2 og 3-værelses lejligheder.

Pauli supplerer yderligere: Forskellen i de hjemtaget lån er store, men den bedste variabelrente er 4,74%, som typisk vil blive reguleret 2-3 gange om året, der følger CIBOR indexet<sup>1</sup>

**Helle:** Hvis man har pengene, så kan man betale hele ens andel af lånet ellers er der mulighed for at omlægge sit lån, enten som banklån eller sammenlægge det med ens realkreditlån.

**Spørgsmål:** Hvornår er det fra?

**Svar:** Vi skal først have stemt det igennem. Hvis det bliver stemt igennem, så sender bestyrelsen besked til hovedentreprenøren, at vi skal i gang og der afsendes en byggetilladelse. Det tager ca. 12 uger.

---

<sup>1</sup> CIBOR er en forkortelse af Copenhagen Interbank Offered Rate og er et sæt af dagligt offentliggjorte rentegennemsnit



Ejerforeningen  
Kantorparken 55-65  
8240 Risskov

**Spørgsmål:** Hvor lang tid vil det tage?

**Svar:** ca. 4 til 5 mdr.

Helle supplerer: Der vil være en løbende udmelding om processen.

**Spørgsmål:** Har bestyrelsen en ide om hvornår det faste beløb skal betales?

**Pauli:** Ca. primo august.

**Spørgsmål:** I forhold til oprindelig plan var der planer om ny facade og udbygningen af altanerne:

**Svar:** Det ville kræve enighed i FU og så er der snakke om en helt anden pris, som ikke vurderes at være realistisk.

**Spørgsmål:** Er der taget hensyn til uforudsete udgifter?

**Svar:** Ja + forsikring er med i prisen. Bestyrelsen har ikke ønsket at bruge opsparingen i ejerforeningen, da vi ønsker at have en god buffer.

**Spørgsmål:** Vil der være perioder, hvor det er nødvendigt for de øverste beboere at flytte ud?

**Svar:** Som udgangspunkt ikke. Bestyrelsen er selvfølgelig altid i dialog med hovedentreprenøren, så der er så lidt gener som muligt. Der vil være lidt byggerod indeni bygningen. Som udgangspunkt vil boligen altid være beboelig, men der kan forekomme lidt larm. Yderligere information vil fremgå, jo nærmere det kommer.

**Spørgsmål:** Kommer der en beskrivelse af de enkelte ændringer i forhold til en evt. påkrævet vurdering af banken?

**Svar:** Ja

**Spørgsmål:** Vil der blevet taget hensyn til støj eller arbejdet for at reduceret antal støj dage?

**Svar:** Der er nogle processer som sker gradvist og det kan ikke nødvendigvis sammenlægges. Støj kan ikke udelukkes. Bestyrelsen er interesseret i den korteste renovering tid.

**Spørgsmål:** Skal der stillads på begge sider?

**Svar:** Ja, men nok ikke samme type. Størst over på havesiden, da de skal gå og arbejde på det.

**Spørgsmål:** Er det muligt at indfri hele lånet på et senere tidspunkt?

**Pauli:** Ja det kan man altid, det koster ca. 1000 DKK at indfri det resterende beløb på et andet tidspunkt.

**Jens:** Det kan gøres en mdr. før et nyt kvartalets start

**Spørgsmål:** Er der nogle gevinster ved at betale det fulde beløb til at starte med?

**Svar:** Ja så undgår man rentegebyrerne.



Ejerforeningen  
Kantorparken 55-65  
8240 Risskov

**Spørgsmål:** Har man fravalgt nogle "nice to have"? Det er mere om man skulle tage noget mere med nu når stilladset var oppe?

**Svar:** Ikke umiddelbart.

Pauli kommer med et eksempel om at få taget gjort klar til solceller fra en anden ejerforening, som viste sig at være en god økonomisk indkomst.

Afstemning:

6 stemmer er afgivet med fuldmagt. 25 af de 26 fremmødte stemmer for forslaget. Der er altså 31 stemmer for forslaget og derfor vedtaget med flertal.

---

### Øvrige forslag:

Ib Friberg, 63, 2. th. følgende punkter til forslag:

1) *Bestyrelsen skal i fællesudvalg for hele Kantorparken gøre opmærksom på, at AGF over en årrække sandsynligvis vil benytte Vejlbystadion, hvilket vil give trafikale og parkeringsmæssige udfordringer for os.*

Det er allerede taget op i FU og der er sat skilte op med "Privat område". Forslaget udgår.

2) *Bestyrelsen skal hurtigst muligt arbejde på, at der opstilles Ladestandere på parkeringspladsen til elbiler.*

Det er allerede taget op i FU allerede og er i proces. Forslaget udgår.

3) *Bestyrelsen skal - så længe vi er uden ejendomsforsikring - arbejde på at sikre en hovedentreprenør alternativt en gruppe faste håndværkere ved skader på ejendom og lejligheder.*

Vi har en ejendomsforsikring, har blot valgt ikke at anvende den i en periode på 3 år. Valg af Forsikring fremover er i proces. Forslaget udgår.

### 7. Forelæggelse af budget til godkendelse v/kasserer

Budgettet fremlægges af kasserer, Jens Kjær. Budgettet godkendes på Generalforsamlingen ved enstemmig flertal. Budgettet er vedhæftet referatet.

### 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Mads Jørgensen og Nicklas Myrsell stiller ikke op igen.

Jens Kjær er på valg som kasserer og ønsker genvalg. Jens Kjær genvælges som kasserer.

Ramtin Asef-Nakai og Gravers Bøge Madsen stiller op som bestyrelsesmedlemmer.

Ramtin og Gravers er valgt.

### 9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen

Jette Sørensen genopstiller og er valgt.



Ejerforeningen  
Kantorparken 55-65  
8240 Risskov

**10. Herefter består bestyrelsen af følgende personer”:**

Helle Andersen (formand)  
Allan West (bestyrelsesmedlem)  
Jens Kjær (kasserer)  
Ramtin Asef-Nakai (bestyrelsesmedlem)  
Graver Bøge Madsen (bestyrelsesmedlem)  
Jette Sørensen (suppleant)

**11. Valg af revisor**

Ikke nødvendigt, da vi har revisorfirma.

**12. Orientering om mulig renovering af blokkene i Kantorparken**

Er drøftet under renoveringsforslaget.

**13. Drøftelser af ønsker til vores fælles blok, ideer til fælles aktiviteter?**

Der var et ønske fra to beboere, at arbejdsdagen placeres på en lørdag frem for en søndag.

**14. Eventuelt**

Det tages til referat at bestyrelsen sørger for at der spørges om der er andre beboerne som ønsker vinduer udskiftet i forbindelse med renoveringen.

Jens Kjær

Dirigent/ Jens Kjær

Helle Andersen

Formand/ Helle Andersen