

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ejerforeningen Ndr. Munkegård

Tirsdag den 27. oktober 2015 kl. 19.00 holdtes på Munkegårdsskolen ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om, at ejerforeningen køber 35 kælderejerlejligheder for en pris af 1.300.000 kr.
3. Orientering om klima og LAR (Lokal afledning af regnvand).

I henhold til dagsordenen foretoges følgende:

Ad 1.

Formanden Jan Rubin bød velkommen og foreslog advokat Karsten Hagel som dirigent. Efter et enstemmigt valg konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt efter vedtægterne og beslutningsdygtig.

Ad 2.

Jan Rubin motiverede forslaget.

Om historikken oplyste han, at udstykningen i foreningen var sket i 1969, og at man dengang – hvad der var sædvanligt – havde udstykket et antal kældre som selvstændige ejerlejligheder. Disse kældre, som svarer til dem foreningen udlejer, kan bruges til opbevaring, men hverken til beboelse eller erhverv. Der er tale om 35 lejligheder, hvoraf 3 er opdelt, så der i alt er 38 udlejningsenheder. Arealet af disse er i alt 804 m², og Aage V. Jensen Charity Foundation, der ejer kældrene, har udbudt dem til salg for 1.447.200 kr., men samtidig tilbudt dem til ejerforeningen i et samlet salg og til 1.300.000 og til overtagelse pr. 1. november 2015. Den årlige indtægt for de p.t. udlejede kældre er 145.978 kr. og ved fuld udlejning vil indtægterne være 191.178 kr. Fordelelingstallet er 288, svarende til en årlig fællesudgift på 86.400, og der er ejendoms-skatte på kældrene på årligt 13.366 kr. Hvis ejerforeningen køber kældrene til den tilbudte pris, vil forrentningen af købesummen med den nuværende udlejning være på 3,6% og ved fuld udlejning på 7%.

Når bestyrelsen anbefaler købet, skyldes det især følgende forhold:

I en ejerforening skal der administreres bedst muligt til gavn for ejerne. Der skal være styr på tingene.

Hvis kældrene sælges samlet til en fremmed investor eller enkeltvis til folk udefra, mistes styringen. Det vil blive meget svært at håndtere uberettiget brug af kældrene eller

fremmedes adgang, og foreningen vil kun have begrænsede muligheder for at bringe problemfyldt anvendelse til ophør.

Hvis ejerforeningen derimod køber kældrene kan den fastsætte de nærmere bestemmelse for brug af kældrene, den kan slippe af med probleml lejere, den kan undgå at få fremmede ind, og den kan beskytte de nuværende beboerlejere mod tilfældige opsigelser.

Betalingen for kældrene kan tages af foreningens opsparede midler, og det vil derfor ikke være nødvendigt at låne til købet, og forrentningen af pengene vil være bedre end den nuværende på foreningens indlånskonto.

I forbindelse med den efterfølgende debat blev der rejst forskellige spørgsmål.

På et spørgsmål om problemstillingen ikke var den samme i forbindelse med Fondens salg af garager, svarede formanden, at han principielt var enig, men at der konkret nok ikke ville være de samme gener ved garagerne, og at salg af garager ikke ville give adgang til kældrene.

På et spørgsmål om, hvad kældrene nu bruges til, svarede han, at det var til opbevaring, men at han også havde kendskab til, at der var atelier og en kælder, der blev brugt til et i øvrigt meget flot dukketeater.

På et spørgsmål om, hvad et kælderrum koster, svarede Ole Tange fra Fondens administrationselskab, at rummene havde meget forskellig størrelse, men at den årlige pris pr. kvadratmeter var 300 kr.

Et forslag om, at der på foreningens hjemmeside www.nordremunkegaard.dk skulle være regler for kældrene og udlejning af disse blev taget under velvillig overvejelse af bestyrelsen. De som nu måtte ønske at leje et kælderrum, skal kontakte Jytte Gulløv hos administrator (jgu@legalink.dk, tlf. 33454167).

Ved afstemning om forslaget afgav 78 en stemmeseddel.

75 med et fordelingsstal på i alt 10.021 stemte for forslaget, 3 med et fordelingsstal på i alt 212 stemte imod. Dirigenten konstaterede, at forslaget herefter var vedtaget.

Ad 3.

Jan Rubin redegjorde for den nuværende status på LAR projektet.

Foreningen havde tidligere fået en positiv tilkendegivelse betinget af, at der ikke blev saltet om vinteren. Kommunen havde imidlertid senere skærpet kravene. Den havde godt nok givet en nedsivningstilladelse, men denne tilladelse var behæftet med så mange og kostbare krav, at en gennemførelse af projektet i praksis ikke ville kunne lade sig gøre.

Der var stor skuffelse i forsamlingen over den kommunale behandling af sagen, og der kom fra forsamlingen flere forskellige forslag om, hvordan kommunen kunne sættes under pres.

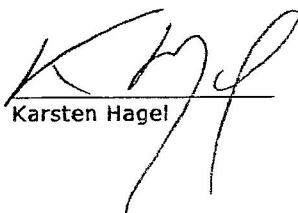
Jan Rubin oplyste i den forbindelse, at han og foreningens teknikere fortsat var i kontakt med kommunen og med Nordvand (som var meget interesseret i projektet), og at sagen om LAR bestemt ikke var slut med den utilfredsstillende godkendelse fra kommunen.

Det er en sag, som alle må være interesseret i bliver til virkelighed, og bestyrelsen vil arbejde videre med den.

Generalforsamlingen hævet.

Dato: 4. november 2015

Som dirigent:


Karsten Hage