

Beboermøde i Ejerforeningen Ejboparken 21. juni 2023

"Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter".

Dagsordenen for aftenen:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Adhoc grupper og bestyrelsens arbejde/ Hvor står vi på nuværende tidspunkt**
 - Husorden
 - Regulativer
 - Vedtægtsændring

Kort - Fælles opsamling og spørgerunde på alle 3 emner.

- 3. Hvilke initiativer og spørgsmål har bestyrelsen haft fokus på i perioden?**

Pause

- 4. Samarbejde med Damgaard og LEA vedr. Stigstreng**

Fælles opsamling og spørgerunde på 2 emner

- 5. Eventuelt.**

Foreningens næstformand Janne bød velkommen til foreningens fremmødte beboere, rådgivere Peter og Kristina fra Damgaard, administratorer Simon og Signe fra LEA, driftsleder Jørgen og advokat Daniel fra Advodan.

Janne foreslog Daniel som dirigent og Signe som referent, hvilket begge blev valgt.

Det blev gentaget, at der på denne aften ikke ville blive vedtaget eller besluttet noget, men at hensigten med beboermødet var for at videregive information og orientering.

Grundet en del skriftlig korrespondance på foreningens Facebook side vedr. stigstrengsprojektet, samt afbud fra foreningens formand grundet sygdom, foreslog Janne, at aftenens punkt 3 jf. dagsordenen udeblev således, at hovedfokus og afklaring af eventuelle spørgsmål kunne være på stigstrengsprojektet. Dette blev accepteret af de fremmødte.

Bestyrelsen havde forberedt en Power Point til aftenens møde – inkl. informationer vedr. punkt 3 – og denne ville blive lagt tilgængelig efterfølgende.

Aftenens punkt 2 vedr. *Husorden* blev fremlagt af Susanne på vegne af husorden-arbejdsgruppe.

Susanne fremlagde kort om selve processen og nogen af de ændringer/tilføjelser, der var blevet arbejdet med. Herunder nyt afsnit om værdigrundlag, revidering af opstilling af punkter, ordlyd og overensstemmelser mellem diverse regulativer og foreningens vedtægter.

Endelig eksemplar af husordenen til vedtagelse vil blive fremlagt på en af foreningens kommende generalforsamlinger.

Jørgen fremlagde punktet vedr. *Regulativer* omkring renovering og ombygning i foreningen som han i samarbejde med Damgaard er i gang med at gennemgå. Nuværende regulativ er tilbage fra 2016.

Ønsket med gennemgang er både at der er kommet nye regler, ny lovgivning samt at skabe overensstemmelse mellem foreningens husorden, vedtægter og regler.

Jørgen afholder aftenmøde omkring indhold i regulativet omkring renovering og ombygning torsdag 17. august. Nærmere information kommer senere.

Janne orienterede om punktet for *Vedtægtsændring* omkring ændring af hvem der, såfremt og når foreningens stigestengsprojekt eventuelt er vedtaget og udført for hele ejendommen, har vedligeholdelsespligten af foreningens brugsvands- og varmforsyningsrør.

En vedtægtsændring skal vedtages efter gældende regler på generalforsamling førend den træder i kraft.

Herefter var mulighed for at stille spørgsmål til gennemgang af dagsordenens punkt 2.

Der blev foreslået tilføjelse til husordenen omkring opsætning af altankasser, da der kun må benyttes Balcos egne. Derudover blev foreslået præcisering for brugen af "åben" ild på grønne arealer mht. brug af grill.

Janne opfordrede til, at eventuelle forslag til præciseringer, tilføjelser mv. sendes/afleveres til bestyrelsen til videre brug for gruppen.

Punkt 3 udgik efter enighed ved mødets start. PowerPoints-materiale for dette punkt udsendes efterfølgende med det øvrige materiale.

Punkt 4 omhandlede orientering om stigestrengsprojektet og blev fremlagt af Peter og Kristina fra Damgaard.

Kristina startede med at foretage en kort gennemgang af hvad et stigestrengssystem er og hvordan det fungerer. På nuværende tidspunkt løber vandet fra varmecentralen, og føres op til taget, hvorfra det fordeles ned. Efter et eventuelt stigestrengsprojekt vil vandet blive først fra varmecentralen og fordelt opad. Efterfølgende udbydende Peter nogle af de tvivlsspørgsmål, der var opstået efter den ordinære generalforsamling.

På nuværende tidspunkt betaler foreningen en strafafgift til FORS (forsyningsselskab) på omkring 150.000 – 300.000 årligt på baggrund af, at vandet der løber inden i stigestrengene ikke nedkøles tilstrækkeligt når det kommer retur til varmecentralen.

Man kan godt tage én blok af gangen som mindre projekter. Dog kræver nye stikledninger på varmecentralen én samlet udskiftning for at sikre at der hele tiden er vand.

Det budget der blev fremlagt på den ordinære generalforsamling på ca. 66 mio. var for det samlede projekt – inkl. pilotprojekt for blok 2. I budgettet af ca. kr. 66 mio. var også medtaget skønnet pris for kompleksitet i de enkelte lejligheder.

Damgaard havde forinden aftenens beboermøde udsendt individuelle skrivelser på baggrund af deres registreringer i november 2021 af kompleksitet af køkken og bad. På samme skrivelse fremgik også en skønnet pris for den enkelte lejlighed. Den skønnet pris er alene på baggrund af registrering af lejligheds installationer og kompleksitet – dertil skal tillægges grundpris + øvrige udgifter til fælles fordeling.

Peter lagde vægt på, at der er tale om en skønnet pris på baggrund af tidligere foreviste budgetter. Den endelige pris kendes først når foreningen har fundet og valgt en entreprenør.

Såfremt projektet vedtages, vil den valgte entreprenør foretage en ny gennemgang af alle foreningens lejligheder og oplyse hvad der skal foretages. Det er muligt at der ved denne gennemgang er nogen mindre arbejder som ejer selv kan foretage og derved opnå en besparelse.

Der hvor der er asbest kan der være nogen arbejder som ejer ikke selv foretage.

Der indkom følgende spørgsmål / kommentarer fra de fremmødte:

- Enkelte mente at der var uoverensstemmelser mellem registreringer og lejlighedernes installationer. Hertil blev svaret, at eventuelle indsigelser kunne sendes til projekt@ejboparken.dk
- Om man kunne få lagt rørene ind i væggen når der nu skulle foretages udskiftning?
Peter svarede, at dette f.eks. var en af de ting som den enkelte ejer ville kunne forespørge entreprenøren – dog mod egenbetaling.
- Ole Borg oplyste, at man tilbage i 20/21 ikke foretog ombygningen, da der var større tilslutning til altanprojekt og at bestyrelsen ikke ville køre to projekter samtidig.
- Om det kun er den blok, hvor der er installeret varmecentral, som skal betale udgiften til varmecentralen?
Det er et fælles projekt og derfor skal udgiften fordeles efter fordelingstal og er ikke afhængig af hvor ens lejlighed er placeret.
- Om man har haft tænkt filteringsystem i projektet for at sikre rent drikkevand og vand med mindre kalk?
Peter oplyste, at det ikke er med i det budget der er foretaget. Ved etablering af et sådan anlæg skal man være opmærksom på, at der skal foretages løbende vedligehold.
- Kan man foretage renovering af badeværelse/køkken nu hvis man ønsker det?
Peter svarede, at der ikke er noget til hindre for at renovere nu, men at det muligvis vil være en fordel at vente for at sikre at der er plads til eventuelle kommende installationer.
Det blev pointeret, at man bør kontakte ejendomskontoret inden der foretages forandringer. Dette for at sikre, at renoveringen/ændringen sker efter reglerne for renovering og ombygning i foreningen.
- Der blev spurgt til tidshorisont.
Peter svarede at såfremt projektet vedtages, forventes projektet at blive lavet i etaper af 1-2 blokke af gangen med så komprimeret arbejde som muligt i de enkelte lejligheder. Et eventuelt samlet projekt forventes estimeret til at tage 2 år.
- Der blev spurgt til standen af foreningens varmerør.
Jørgen svarede, at de efter sigende har det fint. Der opleves ikke træring af disse på samme måde som med foreningens vandrør, da det er det samme vand der har løbet inden i varmerørene i mange år. Rørene ligger beskyttet i betonlag, men rystelser fra borerer kan skade rørene, hvorfor der på det kraftigste opfordres til ikke at foretage borerer i lofterne.

Da der ikke forekom flere spørgsmål/kommentarer, fremlagde Simon punktet for økonomi i forbindelse med projektet.

Stigestrengsprojektet er blevet fremlagt flere banker. Danske Bank (hvor foreningen har deres engagement og nuværende altanprojekt), Nordea, Sydbank og derudover har bestyrelsen selv haft dialog med Spar Nord. Ingen af de forespurgte banker er kommet med et klar ja. En af årsagerne hertil er projektet størrelse og lånebehov set i lyset at, at foreningen samtidig har altanlån. Bankerne arbejder ud fra en belåningsgrad, der som tommelfingerregel siger 10%. En del af lejlighederne har altanlån på op til kr. 100.000 og muligvis realkreditlån. Stigestrengsprojektet vil ca. anføre kr. 200.000 yderligere pr. lejlighed.

For at opspare midler til projektet blev fremlagt 3 forslag

- Alle ejere betaler et engangsbeløb af f.eks. ca. kr. 25.000 (efter fordelingstal)
Ville medføre en sum af ca. kr. 9. mio.
- Alle ejere opkræves over de næste 2 år ca. kr. 1.000 (efter fordelingstal) mere om måneden.
Ville medføre en sum af ca. kr. 8,5 mio. – dog først om 2 år.
- Alle ejere opkræves over de næste X antal år ca. kr. 500 (efter fordelingstal) mere om måneden indtil der er sparet nok midler nok op til at banken vil låne foreningen det resterende beløb.

For fremlagte eksempel 1 med engangsopkrævning med en sum af kr. 9.mio ville det for de enkelte fordelingstal fremkomme således:

Fordelingstal 35: kr. 14.949	Fordelingstal 72: kr. 30.753
Fordelingstal 36: kr. 15.377	Fordelingstal 73: kr. 31.180
Fordelingstal 69: kr. 29.472	Fordelingstal 74: kr. 31.607
Fordelingstal 70: kr. 29.899	

Fremlagte var kun eksempler, hvorfor beløb evt. ville skulle reguleres eller at der vil skulle benyttes flere eller andre løsninger.

Der blev spurgt til, hvornår betalingen fra ejerne skulle finde sted for et eventuelt projekt.

Simon svarede, at under normale omstændigheder ville den samlede betaling (fælles projekt + individuelle arbejder) finde sted ved projektets afslutning. I foreningens tilfælde ville det dog kunne blive en løsning, at individuelle arbejder skulle betales løbende med udførelse for at nedbringe det samlede lånebehov, da ca. kr. 14. mio. af det samlede projekt vedrører tillæg for kompleksitet af køkken og badeværelser.

Til sammenligning var der omkring 60 ejere der foretog indfrielse af altanprojektet, hvoraf de resterende er deltagende i fælleslån.

Flere spurte til muligheden for at søge tilskud til projektet. Simon oplyste, at han umiddelbart ikke var bekendt med nogen, men at der selvfølgelig var værd at undersøge. Janne oplyste, at bestyrelsen, på deres møde med Spar Nord, havde modtaget anbefalinger om at tænke i grønne løsninger, da muligheden for at søge midler så ville være større. Der blev også nævnt RealDania som forslag.

Janne oplyste, at alle er velkomne til at fremsende løsningsforslag til bestyrelsen.

Det blev pointeret, at den løsning man evt. vælger for f.eks. opsparing gælder alle eller ingen.

Janne opfordrede til, at alle tog hjem og gør sig tanker om hvilken løsning der ville være mulig for dem og deres privatøkonomi.

En endelig vedtagelse vil skulle tage på en generalforsamling.

Bestyrelsens nuværende fokus vil ligge på at afsøge foreningens muligheder ud fra forskellige løsningsforslag og evt. grønne tiltag med henblik på ansøgning om tilskud.

Inden afrunding af aftenens punkt 4 spurgte Janne forsamlingen om de følte sig mere oplyste, hvortil der lød et ja.

Under aftens punkt 5 opstod en drøftelse om brug af gril på altanerne.

Dette emne har tidligere været drøftet i foreningen, hvorfor man fik indført i husordenen, at der ikke måtte grilles på altanerne – uanset art af gril.

Efter ønske vil bestyrelsen tage til efterretning om det er muligt at etablere flere gril-pladser på fællesarealerne.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.