

Referat af ekstraordinær generalforsamling i AB Klædebo af 1979

Dato: 24.01.2017
Tid: 18:00
Sted: Classensgade 31, baghuset.

Tilstede: Morten (Baghuset)
Michael (ST. TH.)
Sakni (1. TV.)
Henrik (2. TH.)
Laura (3. TV.)
Jakob (4. TV.)

Dirigent: Morten
Referent: Jakob

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag

Forslag 1 – Anvendelse af valuarvurdering

Altangruppen stiller forslag om at A/B Klædebo af 1979 valuarvurderes.

Altangruppen har indhentet tilbud på valuarvurdering, som beløber sig til max. 10.000,00 kr. inkl. moms
Udgiften betales via foreningens driftsbudget.

Motivation:

Der udarbejdes en valuarvurdering for at få den mest retvisende værdi på ejendommen, der i højest mulig grad afspejler markedsforholdene på balancedagen. Revisor indarbejder fremadrettet, såvel valuarens vurdering, som den offentlige vurdering i regnskabet, til generalforsamlingens nærmere bestemmelse.

Forslag 2 – Igangsætning af altanprojekt

Altangruppen stiller forslag om, at der etableres altaner i A/B Klædebo.

Motivation:

Altangruppen har indhentet tilbud på altaner hos Kontech Altaner den 19. juli 2016. Tilbuddet afhænger af hvor mange, der tilmelder sig. Det er frivilligt om man vil have altan.

På hjemmesidesystemet kan du finde 2 estimerede budgetter på etablering af altaner. De estimerede budgetter er udarbejdet på baggrund af altangruppens indhentede tilbud. Der gøres opmærksom på at de estimerede priser bygger på 2 indhentede tilbud, hvor det ene budget omfatter etablering af 10 altaner og det andet budget omfatter etablering af 6 altaner.

De indhentede tilbud er udelukkende tænkt som et arbejdsredskab, således, at det, med udgangspunkt i tilbuddene, har været muligt for altangruppen at forelægge de estimerede budgetter. De indhentede tilbud har altså ingen økonomiske konsekvens for foreningen pt. men kan danne baggrund for altangruppens eventuelt fortsatte arbejde.

De indhentede tilbud har ingen økonomiske konsekvens for den enkelte, men er udelukkende tænkt som et spørgsmål om altangruppen skal fortsætte sit arbejde.

Der er ej heller indhentet myndighedsgodkendelse.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Morten blev valgt som dirigent og Jakob som referent.

Ad 2 - Forslag

Forslag der er fremsendt sammen med indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling, og som fremgår først i dette referat, behandles på denne generalforsamling.

Ad Forslag 1

9/10 for – vedtaget.

Henrik har haft kontakt med 3 valuarer. De har uafhængigt af hinanden vurderet ejendommen til 23-24 millioner kroner. Ifølge dem pessimistiske vurderinger, med udgangspunkt i området.

Morten fortalte hvordan der vurderes og hvordan værdien er hængt op på gældende renteniveau, og at vurderingen derfor er svingende.

Der blev diskuteret hvornår ejendommen skal genvurderes. Valuarvurderingen gælder 18 måneder, dette for at sikre, at den gælder indtil næste ordinære generalforsamling. Man vil dog have behov for at foretage vurderingen, så denne kan medtages i det kommende års regnskab, altså skal den udføres årligt.

Det blev også nævnt, at en genvurdering vil være nødvendig ved f.eks. anlægning af nyt tag, eller andre forbedringer/reparationer. Dette er kun hvis der er et salg indimellem vurdering og en forbedring, ændring i renten eller andet der kunne påvirke vurderingen.

Tilbage til svingende vurderinger: Vurderinger svinger, ligesom resten af boligmarkedet. Der er mindre udsving på den offentlige vurdering. Michael tilføjer, at en valuarvurdering vil være i niveau med området og markedet. Morten tilføjer yderligere, at den offentlige vurdering vil være på niveau med det offentlige vurderingsniveau i området.

Til diskussionen omkring tabere og vindere ved køb/salg blev tilføjet, at der er balance, hvis vurderingen er i niveau. Altså vil sælger kunne købe en tilsvarende lejlighed i området. Morten kommenterer, at det udføres én gang, at der kun vil være ét gruppe vindere.

Henrik tilføjer som fordel, at lån kan påvirkes af højere friværdi i andelen.

Morten har spurgt Sjeldani omkring påvirkning af budget/udgifter ved anvendelse af valuarvurdering.

Baseret på 10.000kr. årligt, udgør det årligt 910kr. for lejligheder til højre, 881kr for lejligheder til venstre – altså:

- Ca. 76kr per måned TH.
- Ca. 74kr per måned TV.

Henrik fik en pris på 7.500kr./år fra en valuar, hvor efterfølgende vurderinger ville være billigere. Med denne pris vil den månedlige stigning være ca. 52kr., hvis fordelt ligeligt.

Ad Forslag 2

7/10 stemmer for – vedtaget at gå videre med undersøgelse af interesse og muligheder.

Laura har indhentet et uforpligtende tilbud fra Kontech Altaner.

De vil udelukkende give tilbud på altaner mod gården, da de ikke mener at kommunen vil tillade altaner ud mod gaden.

De har afgivet tilbud på altaner i følgende størrelser:

- TV: 3,8m x 1,3m
- TH: 4,5m x 1,3m

Galvaniserede stålaltaner opsættes med udvendige lægter og trægelænder monteret.

Buddet lyder på:

- 94.000kr. per altan, ved 10 altaner.
- 119.000kr. per altan ved 6 altaner.

Sjeldani har lavet et oplæg til, hvilken stigning i boligydelse det vil medføre, hvis det finansieres over denne.

Det blev kommenteret, at de formentlig har misforstået tilbuddet, da de har lagt udgifter, der skulle være inkluderet i tilbuddet, oven i Kontechs pris.

Sjeldanis bud på stigning i boligydelse er følgende:

- Ved 10 altaner: 540kr per måned.
- Ved 6 altaner: 657kr per måned.

Morten anbefaler, at en rådgivende ingeniør hyres for at styre opførelsen af altanerne.

Michael pointerer, at det ikke sikrer foreningen. Ingeniøren kan styre slaget, sørge for at ting bliver udført korrekt, men ansvaret falder tilbage på foreningen.

Det blev diskuteret om altanleverandøren har noget ansvar ift. afledte skader, eksempelvis sætningsskader. En opfølgning på garanti og ansvar, angivet i tilbud og betingelser, blev noteret.

Jakob har indhentet et uforpligtende tilbud fra Altan.dk. Dette blev først modtaget dags dato 24.01.2017, og kunne derfor ikke nå at komme med i indkaldelse.

Jakob fortalte kort om kommentarer fra Altan.dk. Bl.a. at der ikke er mulighed for etablering af altan i stuen TV. Muligheden for at udnytte fordybning i lejligheder til venstre. Kommunens regler for maksimal dybde på altaner. Desuden at Altan.dk leverer til en fast pris og at deres tilbud er differentieret på etager og til hvilken side, da etablering af altan højere oppe er dyrere.

Altan.dk har lavet tilbud på henholdsvis stålaltaner, til sammenligning med Kontech, og aluminiumsaltaner.

Pris er som følger, fællesudgifter udskilt fra pris på altanen. Det skal bemærkes, at fællesomkostninger for byggeplads og logistik vil blive lavere ved et mindre antal altaner, hvorimod projektering ikke ændrer sig meget.

Tilbud lyder:

Stål

Entreprisenum:

Antal	Beskrivelse	Stykpris	Total
3	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 1-3 tv	75.553	226.660
1	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 tv	90.837	90.837
4	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, st-3 th	94.130	376.522
1	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 th	109.414	109.414
1	Fællesomkostninger (byggeplads og logistik)		215.043
1	Fællesomkostninger (projektering - hovedprojekt)		15.957
1	Fællesomkostninger (projektering - konstruktionsprojekt)		37.233
Pris inkl. moms			1.071.666

Tilvalgspriser:

Beskrivelse	Pris inkl. Moms
Rørføring under gulv (hvis rør sidder på hver side af vindue):	Kr. 2.000,- pr. stk.
Flytning af eksisterende radiator:	Kr. 6.000,- pr. stk.
Lakering af bundramme:	Kr. 562,- pr. lbm.

Alternative enhedspriser ved ændret altanstørrelse med tilskåret bund mod hjørne over 2 vinduer på Classensgade 31, 1-4 tv:

Beskrivelse	Pris inkl. Moms
Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 1-3 tv	Ca. kr. 92.250,- pr. stk.
Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 tv	Ca. kr. 101.000,- pr. stk.

Aluminium

Entreprisenum:

Antal	Beskrivelse	Stykpris	Total
3	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 1-3 tv	66.692	200.075
1	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 tv	80.787	80.787
4	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, st-3 th	82.394	329.577
1	Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 th	96.489	96.489
1	Fællesomkostninger (byggeplads og logistik)		224.048
1	Fællesomkostninger (projektering - hovedprojekt)		15.957
1	Fællesomkostninger (projektering - konstruktionsprojekt)		37.233
Pris inkl. moms			984.166

Tilvalgspriser:

Beskrivelse	Pris inkl. Moms
Rørføring under gulv (hvis rør sidder på hver side af vindue):	Kr. 2.000,- pr. stk.
Flytning af eksisterende radiator:	Kr. 6.000,- pr. stk.
Lakering af forkant/ sider af bund:	Kr. 425,- pr. lbm.

Alternative enhedspriser ved ændret altanstørrelse med tilskåret bund mod hjørne over 2 vinduer på Classensgade 31, 1-4 tv:

Beskrivelse	Pris inkl. Moms
Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 1-3 tv	Ca. kr. 81.250,- pr. stk.
Altan inkl. 2 fags dør, Classensgade 31, 4 tv	Ca. kr. 88.750,- pr. stk.

Der blev vendt om der var stemning for at gå videre med undersøgelse af muligheder for altaner, og det blev vedtaget, at arbejdet fortsættes.

I det forsatte arbejde skal der findes/undersøges:

- Hvem er interesseret?
- Bud på pris per måned.
- Mulighed for fransk altan som alternativ?
- Hvordan skal det finansieres?
- Skal der oprettes en dedikeret konto for dem som ønsker altan etableret, så andre andelshavere ikke hæfter for opførelse?

Kort blev der vendt muligheden for en "tagterrasse" – et indhak i taget ud mod gaden, hvor fælles opbevaringsrum og/eller tørrerum er på loftet i dag. Kommunen skulle ikke have et problem med etablering, hvis ikke den går ud over facaden.

Yderligere

Michael har undersøgt hvad det vil koste at male opgang, hvis vi i foreningen kunne samle en gruppe frivillige, som vil udføre arbejdet.

Han har kontakt til en maler, som tilbyder køb ad maling efter behov, til indkøbspris. Malerens vurdering af omkostninger er:

- Maling af opgang 6.000-8.000kr.
- Materialer og maskiner, samt maling nævnt ovenfor: Maksimalt 15.000kr.

Michael, Henrik, Laura, Bo og Jakob vil gerne gøre en indsats, og ser selvfølgelig gerne, at flest muligt bidrager. Dem der ikke har mod på at male eller betjene maskiner, kan byde ind med andet.