

## Referat af ekstraordinær generalforsamling d. 17.04.2009 – AB Marielyst

---

År 2009 d en 17. april afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Marielyst. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Præsentation af tag- og vinduesprojektet v/Rene Jørgensen fra Pålsson Arkitekter
3. Forelæggelse af finansieringsplan v/administrator Søren Kornum
4. Beslutning om iværksættelse af tag- og vinduesprojektet

Ved godkendelse af projektet forhøjes boligafgiften med 4 % pr.1 . juli 2009, og samtidig bemyndiges bestyrelsen til at:

- etablere en midlertidig byggekredit på op til 6 mio. kr.
- Indfri og omlægge alle nuværende kreditforeningslån til en værdi af ca. 22,3 mio. kr. samt nyoptage lån for op til 5,2 mio. kr. til endelig finansiering af tag- og vinduesprojektet. Finansieringen hertil sker ved at optage et nyt 30-årigt afdragsfrit rentetilpasningslån med 10-årig rentetilpasning.
- Underskrive alle for sagens gennemførelse nødvendige dokumenter.

### **Ad.1.**

Formand Birgitte Rosendal Meibom (BR) bød velkommen.

Søren Kornum(SK), BY OG BOLIG; blev valgt som dirigent, og Gitte Olsen(GASO) og Marianne Rosendal(MR) som referent. SK kunne fastslå, at formaliteterne omkring en ekstraordinær generalforsamling var i orden. Fremmødet var beslutningsdygtigt ved 24 fremmødte og 5 fuldmagter. SK gennemgik dagsordenen.

### **Ad. 2.**

René Jørgensen(RJ)fra Pålsson Arkitekter præsenterede tag- og vinduesprojektet. RJ uddelte tegninger af nuværende forhold samt ændringer. RJ pointerede at facadecensuren på bygningen gør det vanskeligt at lave for store ændringer. Kommunen er gået på kompromis med facadecensuren og har tilladt lidt højere tag, så der kan isoleres rigeligt. Vinduespartierne ændres, da de eksisterende er for tunge og store og kun kan laves uden garanti. På gårdsiden blændes og isoleres lamelpartierne, og der isættes friskluftventiler i de nye vinduer, som giver god luftgennemstrømning. Ekstra ventiler kan tillægges. Lamellerne på gadesiden sløjfes. Tagkonstruktionen er færdigudtjent og skal udskiftes. Håndværkeradgang til lejlighederne er naturligvis en forudsætning. Der kommer forvarsel og detailvarsel.

Der vil opstå nogle følgearbejder, bl.a. skal nogle af radiatorerne i lejlighederne fjernes under arbejdet. De værste radiatorer er allerede udskiftet, så risiko for læk ved genopsættelsen er ikke stor.

Der er et enkelt badeværelse hvor der allerede er konstaterede svamp, som bliver behandlet.

Gener ved arbejdet kan ikke undgås, men vil blive forsøgt holdt på et minimum.

Der var spørgsmål til RJ som blev besvaret:

Perioden parallelskydes – start af projekt er ultimo april/primo maj til medio oktober/ultimo oktober. Det er en god periode, da det altid er dyrere at bygge om vinteren end om sommeren samt kommer vi ikke til at fryse når der lukkes for varmen.

Støvvægge blev debatteret; burde ikke være nødvendigt.

Entreprenøren planlægger en hensigtsmæssig plan for udskiftning af vinduerne.

De små vinduer er ikke alle lavet med vendebeslag, så de kan vaskes på ydersiden, dette kan ændres.

Udskiftningen af vinduer vil foregå som entreprenøren ønsker det. Der vil blive adviseret i god tid. SK understreger at der vil komme mindst muligt gene.

Der opsættes stillads. Taget kan ikke skiftes på anden vis. Samtidig udnyttes stilladset til at skifte vinduerne. BR bekræfter at det er det rigtige at benytte stillads.

Der er valgt trævinduer. Vindueskarmene bliver siddende og brystninger vil blive genbrugt.

Murværket ved 1-værelses lejlighederne reetableres i byggeområdet.

Everlyn nævner at vi skal være obs på taget, hvis det viser sig at der er svamp eller råd, da dette kan trække projektets tidshorizont ud, hvis vi skal slås med forsikringsfirma. RJ pointerer at hvis der er svamp eller råd så skal det jo laves. Tegl tages af og taget strippes, derefter vil der komme en svampeekspert ud og kigge. Enemærke Petersen laver selv svampesager. RJ regner ikke med at en svampesag vil rykke tidshorizonten. SK nævner at småproblemer ikke vil kunne undgås i sådanne byggesager.

Der er taget højde for de lejligheder hvor der er nogle specielle vinduesmål som følge af forbedringer i lejligheden.

Mht. følgearbejder fortæller SK: De skader der opstår, vil blive repareret, så overfladen genetableres uden fejl. Der kan dog forekomme farveforskelle, dette er op til selve andelshaveren at udbedre.

Altandørerne skiftes også.

Der er ca. 6 ugers varsel og der vil yderligere komme detailvarsler.

I tilfælde hvor der udleveres nøgler, vil entreprenøren hæfte for udskiftning af låse, hvis nøglerne skulle bortkomme.

Persienner kommer nok ikke til at passe til de nye vinduer, da rammerne har nogle andre mål. Der ydes ikke erstatning.

SK nævner at håndværkerne vil hjælpe til med flytning af større møbler i lejligheden, der hvor de skal til.

RJ fortæller om licitationsrunderne og anbefalede os det billigste tilbud (Enemærke Petersen). Der er budt ud til 5 entreprenører. De havde derefter 4 uger til at regne på det og undersøge sagen. Der var fejl i første licitation, som først blev opdaget efter buddene var afgivet. Det var allerede en rigtig god pris. Den anden licitation gav en endnu bedre pris. Faktisk 30 % lavere end budgetteret.

Trods den lave pris skal vi fortsat stige i husleje for at kunne finansiere projektet, da det tidligere fastlagte budget, som er blevet diskuteret på tidligere generalforsamlinger har været sat alt for lavt.

Der er lavenergiruder i vinduerne. Vi kan ikke søge penge fra Regeringens renoveringspakke, da det kun er private der kan ansøge og ikke foreninger.

Tagvinduerne skiftes også.

Levetiden på de nye vinduer vil afhænge af vedligeholdelsen, ca. 30-40 år. Tagkonstruktionen kan holde i 75 + år.

### **Ad. 3.**

SK gennemgik økonomien ud fra det fremsendte bilag. Følgende punkter blev uddybet: Grundet det lavere bud er nogle af de budgetterede tal faldet meget, da de er procentvise. Omkostninger til finansieringen er ca. den samme, grundet finanskrisen, der har betydet at bidragssatserne er steget.

Vores opsparing (ca. 4, 3. mio kr.) bliver brugt til at betale for projektet.

Der bliver frigivet penge fra GI som er indbetalt af lejerne som også bruges til at betale projektet.

Selve lånefinansieringen bliver på 5, 1 mio. kr.

SK forslår at indfri de gamle lån og ændre dem til 30-årige lån, der gøres afdragsfrie. Lige nu betales der ca. 200.000 kr. af om året i afdrag. Fremover skal der kun betales renter.

Det betyder en merudgift på 42.216 kr., som skal finansieres via en stigning af boligafgiften. Det er dog kun en stigning på 2,3 %. Dog ønskes der en stigning på 4 %, da der derved er luft til uforudsete udgifter (som følge af finanskrisen) samt mulighed for at etablere en opsparing til fremtidige vedligeholdelser. Fremtidige boligafgiftsstigninger kan udskydes eller det kan vælges at nedsætte boligafgiften med 1 % i de følgende år.

Lånene er uden afdrag med fastlåst rente i 10 år. Derefter kan renten justeres.

Debat om projektet som helhed eller som to delprojekter. Opsplitningen er uhensigtsmæssig i forhold til de byggesagkyndige, og så holder prisen ikke. Der udtrykkes nervøsitet ved at lade huslejen stige i forhold til det stagnerede boligsalg.

Det pointeres at vi skal spare op, da vi ellers står i et nyt problem om 30-40 år når vinduerne ikke holder længere. Vi kan altid ændre vores lån i fremtiden og begynde at afdrage på dem, så der ikke opstår en økonomisk uheldig situation.

SK pointerer at prisudviklingen/købekraften gør at gælden bliver mindre værd samt at salg af lejligheder kan nedbringe gælden. Ønskes det at bibeholde de 200.000 kr. i afdrag og udskyde udskiftningen af vinduer, vil de løbende reparationer af vinduer overstige de 200.000 kr. med ca. 75.000-100.000 kr. om året. Dette ville i så fald udløse en endnu højere boligafgiftsstigning. Endvidere ville en opsplitning af projektet betyde at de vinduer der bliver udskiftet nu, senere skal kasseres ved en samlet udskiftning, da det ikke er sikkert at de fortsat er i produktion til den tid og bygningen har facadecensur.

Debat om afdragsfrie lån contra afdrag på lån, som vi plejer: Afdrag på lån vil indebære 10 % stigning i boligafgift, men afdragsfrie lån behøver ikke være i mange år. Vi kan nedbringe vores lån med evt. penge fra salg af lejelejligheder i fremtiden.

**Ad. 4.**

Afstemningen for tag- og vinduesprojektet var 25 for og 4 imod ved åben afstemning. Det blev således vedtaget at sige ja til projektet, finansieringsplanen, en huslejestigning på 4 % samt omlæggelse og optagelse af lån.

Dirigent SK konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og den ekstraordinære generalforsamling blev hævet ca. kl. 19.30.