

Referat af ekstraordinær generalforsamling – 2. april 2008

År 2008 den 2. april afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Marielyst. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Præsentation af 15 års vedligeholdelsesplan
3. Gennemgang af arbejdsgruppens forslag om
 - a. Udskiftning af tag
 - b. Udskiftning af vinduer
 - c. Etablering af fællesrum i sikringskælderen
4. Forelæggelse af finansieringsforslag
5. Godkendelse af arbejdernes omfang og finansiering

Ad. 1.

Lars Meibom bød velkommen.

Lars Meibom blev valgt til dirigent.

Lars Meibom konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet der deltog 25 andelshavere. Der forelå endvidere 5 fuldmagter, således at 30 ud af foreningens i alt 34 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Evelyn Andersen blev valgt som referent.

Ad. 2.

Byggeteknisk rådgiver Erik Christensen, som har foretaget et byggesyn af vores ejendom og på baggrund heraf udarbejdet en rapport over ejendommens tilstand. Erik Christensen redegjorde for, hvordan vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, og besvarede spørgsmål fra andelshaverne. Vedligeholdelsesplanen er udarbejdet for en 15 års periode, med løbende vedligeholdelsesarbejder.

Nogle vedligeholdelsesarbejder er mere påkrævet end andre. Bl.a. skal taget udskiftes i dette år, og vinduerne bør udskiftes ved samme lejlighed. Driftsudgifterne i skemaet ville for de to ting, herefter blive mindre.

Erik Christensen oplyste, at de udregnede priser er at betragte som et overslag.

Ad. 3.

- a. Erik Christensen gjorde rede for tagets tilstand i dag, og oplyste, at der kan være risiko for, at der pga. utætheder i taget kan være svampe/skimmelsvampeskade i konstruktionen. Dette er årsagen til, at udvalget anbefaler, at taget skal udskiftes. Ved en udskiftning, vil isoleringen også blive lavet 'up-to-date'.
- b. Vores vinduer er slidte og utætte. En udskiftning vil desuden give os en besparelse på vores varmemeforbrug. Hvis vinduerne udskiftes samtidigt med taget, så kan vi spare stilladskomkostninger, og samtidig får vi al byggerod og støj på én gang.
- c. Erik Christensen oplyste, at vi har fået foretaget en geoteknisk undersøgelse af sikringskælderen, og den kan godt anvendes til andre formål end sikringskælder alene. Dog kræver kælderen istandsættelse, for ikke at vi skal få problemer med fugt o. lign.

Generalforsamlingen tog herefter afsked med Erik Christensen.

Ad. 4.

Lars Meibom udleverede et revideret punkt 4 (vedlagt referatet).

Efter udsendelsen af indkaldelsen, har arbejdsgruppen fået oplyst, at der skal afsættes 10% af den samlede omkostning til evt. uforudsete udgifter. Derudover skal der budgetteres med projektering, byggeledelse og fagtilsyn, samt udgifter til udskiftning af kviste i taget.

Det betyder, at de totale omkostninger stiger fra kr. 8.250.000,- til kr. 9.360.000,-.

Jf. bilag til pkt. 4, må de finansielle omkostninger ikke være væsentlig højere end vores eksisterende afdrag på AB Marielysts 30-årige lån, for at undgå stigning i boligafgift.
Det får den konsekvens, at for at få økonomien til at hænge sammen, er etablering af fællesrum i sikringskælderens i første omgang trukket ud af budgettet. Dermed ender de budgetterede finansielle omkostninger på kr. 208.000,-

Ved næste arbejdsrådgang lukkes der op til sikringskælderens, så alle der har lyst kan se lokaliteterne.

Ad. 5.

Det reviderede budget for tag og vinduer blev sendt til afstemning.
Budgettet for de to poster blev enstemmigt vedtaget.

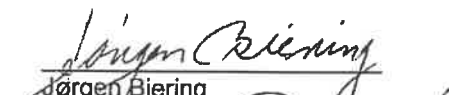
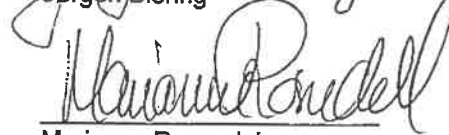
Der var en længere debat omkring, hvorvidt vi skal bruge penge på istandsættelse og indretning af sikringskælderens. Som minimum skal kælderens istandsættes, så der ikke opstår fugt eller andre problemer. Det blev besluttet, at såfremt der er overskud på budgettet til også at istandsætte sikringskælderens, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi kan tage stilling til, om pengene skal anvendes til indretning af sikringskælderens eller til andre formål.


Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.05.

Frederiksberg, den 11-04-2008


Birgitte Rosendal Meibom


Evelyn Andersen, referent


Jørgen Biering

Marianne Rosendal


Gitte Alkestrup Stumpe Olsen


Rikke Dyssell *


Lars Meibom, dirigent

* Rikke Dyssell underskriver referat, når hun er retur fra ferie (vedlægges protokol)

REVIDERET

Pkt. 4. Forelæggelse af finansieringsforslag

Som udgangspunkt har vi følgende situation:

Udskiftning af tag:	4.400.000 kr.	
Udskiftning af vinduer:	3.100.000 kr.	
Etablering af fællesrum:	750.000 kr.	
Likvid beholdning (ultimo 2007):		4.960.000 kr.
Udbetaling fra GI*:		650.000 kr. ✓
Kassebeholdning:		-200.000 kr.
Total:	8.250.000 kr.	5.410.000 kr.
Lånebehov:		2.840.000 kr.

Arbejdsgruppen anbefaler, at ovenstående lånebehov finansieres via et afdragsfrit lån. (*stående lån*)?

By & Bolig har beregnet den årlige finansielle omkostning til: **145.000 kr.**

Dette beløb kan enten finansieres via en forhøjelse af boligafgiften, eller ved at finde en tilsvarende besparelse på andelsforeningens ordinære budget.

Halvdelen af vores eksisterende lån, ca. 10 mill. kr., er et almindeligt 30 årig lån. D.v.s. vi både betaler renter og afdrag.

Afdrag udgjorde i 2007 ca. **186.000 kr.**

---- oOo ----

Efter udsendelse af indkaldelsen, har arbejdsgruppen fået oplyst, at ovennævnte priser ikke tager hensyn til evt. uforudsete udgifter, og ej heller projektering, byggeledelse og fagtilsyn samt udskiftning af kviste.

For at få økonomien til at hænge sammen, har vi trukket etablering af fællesrum ud:

Budget for nye kviste	300.000 kr.
Budget for uforudsete udgifter, +10 %	780.000 kr.
Budget for projektering, byggeledelse og fagtilsyn	780.000 kr.
Minus etablering af fællesrum	-750.000 kr.
Total ekstra omkostninger:	2.010.000 kr.
Revideret totale omkostninger:	9.360.000 kr.
De finansielle omkostninger bliver så:	208.000 kr. ?

*Stående lån 5,1 → 5,79
10 års afdragsfrit
6,28 → 7,59*

Bilag til AB Marielysts ordinære generalforsamling d. 5. maj 2008

I det fremsendte regnskab fra revisor, er Budget 2008 eksklusiv det vedtagne budget for udskiftning af tag og vinduer (ekstraordinær generalforsamling 2. april 2008).

Herunder ses:

Venstre kolonne: det fremsendte budget for 2008

Højre kolonne: budget for 2008 inkl. budget for udskiftning af tag og vinduer, herunder låneomkostninger.

Bestyrelsens forslag til budget for 2008 inkl. udskiftning af tag og vinduer

	<u>Budget 2008</u>	<u>Budget 2008 inkl. renovering</u>
Indtægter		
Boligafgift	1.853.400	1.853.400
Lejeindtægt	168.300	168.300
Andre indtægter	124.600	124.600
Renteindtægter	60.000	60.000
Resultat ved salg af andele	0	0
Indtægter i alt	2.206.300	2.206.300
Udgifter		
Ejendomsskatter, renovation mv.	177.000	177.000
Forsikring, kontingent, tlf. mv.	37.000	37.000
Renholdelse inkl. viceværtfirma	90.000	90.000
Vandforbrug	100.000	100.000
EI	60.000	60.000
Foreningsudgifter	25.000	25.000
Administration	50.500	50.500
Administration, ekstraordinær	10.000	10.000
Revision og regnsk.mæssig ass.	18.000	18.000
Varmeregnskab	16.000	16.000
Vurderingshonorar	0	0
Anden fremmed assistance	150.000	150.000
Afskrivninger	20.500	20.500
Vedligeholdelse	200.000	200.000
Ekstraordinær vedligeholdelse	60.000	60.000
<i>Udskiftning af tag og vinduer</i>		9.360.000
Renter:		
Prioritetsrenter	1.054.000	1.054.000
<i>Renter på nyt lån</i>		208.000
Udgifter i alt	2.068.000	11.428.000
Driftsresultat	138.300	-9.221.700
Afdrag på prioritetsgæld	197.000	197.000
Nettoresultat	-58.700	-9.418.700
Likv.forsk.	-58.700	-9.418.700
Likviditet primo	5.345.000	5.345.000
Ændring debitorer		
Ændring kortfristet gæld		
Ændring andelskapital		
Tilbagefør afskrivninger		
Likviditet ultimo	5.286.300	-4.073.700
<i>Udbetaling fra Grundejernes Investeringsfond (GI)</i>		650.000
<i>Lån</i>		3.950.000
Likviditet ultimo inkl. nyt lån og frigivelse fra GI		526.300

Indtægt 2.206.300

Udgift 2068.000

Afdrag 197.000

Budget andels skud

-58.700