

Referat af ekstraordinær generalforsamling den 21. marts 2017

Til generalforsamlingen kl. 19:00 i Filips Kirke var der fremmødt 46 andelshavere ud af i alt 156 andele.

1. Formanden byder velkommen

Formanden informerede om, at der ikke er dirigent til mødet.

Formanden kunne konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig.

Formanden informerede om, at punktet isolering af facade udgår fra dagsordenen. Begrundelsen er, at det er en stor økonomisk udgift med meget lille besparelse.

Formanden konstaterede endvidere at den ekstraordinære generalforsamling var beslutningsdygtig, idet mindst en 1/5 af foreningens andelshavere ifølge vedtægterne skal være til stede, hvilket svarer til 31 ud af de 156.

2. Forslag

a) Udskiftning af vinduer og entredøre og finansiering v/bestyrelsen

Rådgivende ingeniør Peter Thunbo fra Thunbo Consult fremlagde projekt udskiftning af vinduer og entredøre herunder anslåede omkostninger og eksempel på tidsplan. Peter Thunbo har lavet foreningens tilstandsrapport og kender til ejendommen.

Oplægget findes som bilag til den ekstraordinære generalforsamling med titlen 'Vinduesudskiftning i boliger'.

Efter fremlæggelsen blev der åbnet for spørgsmål.

Sp. Løsningen med at udskifte muret brystningsmur med glasdøre til altanen, er det den enkelte andelshaver, der betaler for det?

Sv. Formanden bekræfter, at det er en ekstra udgift for den enkelte andelshaver. Formanden svarer, at beløbet ikke nedskrives ved salg af lejlighed. De 22.500 kr. er en forbedring, der tilskrives den enkelte andel. Løsningen på nuværende tidspunkt er, at der bliver installeret tre døre ud mod altanen, samt at alle døre monteres, så de åbner hensigtsmæssigt ud mod altanen.

Sp. Der spørges til, om der er billeder af de nye altandøre, og om de bliver præcis, som de er i dag? Det foreslås, at der ikke bliver delt glas i døren, men at der kun er et stort glas. Der spørges til, om de altandøre der har en plade for neden kan skiftes til glasdøre uden plader?

Sv. Peter Thunbo oplyser, at de ikke bliver præcis magen til, dog med det forbehold at de detaljer i projektet ikke er på plads på nuværende tidspunkt. Peter Thunbo oplyser, at vi skal have specifikationerne på altandørene på plads fra starten – også om nogle døre skal helt eller delvist dækkes med folie fra fabrikken af.

Sp. Hvorfor fjernes dørspion fra de nye entredøre?

Sv. I forbindelse med klassifikation af dør i tilfælde af brand er det et krav, at der ikke er dørspion eller brevsprække.

Sp. Hvilken type låse kommer der på de nye entredøre?

Sv. Peter Thunbo oplyser at det kan være individuelt. Specifikationerne på dørene beskriver, at når håndtaget trækkes op låses palerne i. Peter Thunbo undersøger om entredørene leveres med låse og melder tilbage.

Sp. Hvordan sikres post til stuelejlighederne, når der ikke er brevsprækker i de nye entredøre?

Sv. Formanden oplyser, at der skal sættes postkasser op. Og bestyrelsen vil undersøge det nærmere, samt sikre postkasser til stueetagen.

Sp. Er der børnesikring på de nye vinduer.

Sv. Ja.

Sp. Er der mulighed for at skifte vinduerne i stuelejlighederne, hvor der er to mindre, så der bliver et stort?

Sv. Umiddelbart nej, da kommunen har det krav til byggeprojekter, at de nye vinduer skal være som de, der bliver skiftet ud med. På nuværende tidspunkt er det kun muligt med altaner.

Sp. I de vinduer der leveres med stop sol, kommer det til at betyde, at der bliver ændring i farven? Og vil det have indflydelse på mulighed for at have planter?

Sv. Der kommer til at være en toneforskel, men ikke i en mærkbar forstand, og det vil stadig være muligt at have planter, efter Peter Thunbos vurdering.

- Sp. Hvorfor der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i stedet for at tage det til maj til den ordinære generalforsamling?
- Sv. Da det er en udgift på 11. mio, vurderede bestyrelsen, at det var nødvendigt med rigelig med tid til blandt andet at nå alle spørgsmål igennem, og være sikre på at den ekstraordinære generalforsamling træffer beslutningen på et oplyst grundlag.
- Sp. Er der mulighed for skydedøre ud til altanen?
- Sv. Det er ikke umiddelbart muligt, da skydedøre er meget brede og derfor har andre byggespecifikationer.
- Sp. Hvor lang tid tager det at skifte et vindue?
- Sv. Bygherre har oplyst, at et sjak kan skifte 8 vinduer per dag.
- Sp. Er de blændede entredøre i sammenlagte lejligheder tænkt med ind i udskiftning af entredøre?
- Sv. Der er ikke krav til dem, så de er ikke med i prisen. Vil man sikre det, så kan de enkelte andelshavere vælge det som tilkøb.

Forslaget er vedtaget. 1 stemte imod, 2 stemte ikke og 43 stemte for.

Alle forespørgsler, ideer til udformning, ændring af altandøre, brystninger og andre forslag i forbindelse med udskiftning af vinduer skal sendes til bestyrelsen inden 30.4.2017.

b) Bemyndigelse til omlægning af ejendommens gæld samt en evt. forøgelse til max. 45 mill. kr. v/bestyrelsen

Uafhængig andelsboliganalytiker Tejs Carstensen fremlagde plan for omlægning af lån uden ekstra omkostninger for foreningen.

Formanden oplyser, at vi i dag skylder ca. 23.340.306 kr. Og hvis vi omlægger som det ser ud lige nu med de 11.5 mio, vil der ikke være en huslejstigning grundet omlægning af gælden.

Efter fremlæggelsen blev der åbnet for spørgsmål.

- Sp. Det bemærkes, at besparelsen på ombygningen kan gå til eventuelt forøgelse af gæld, således at boligafgiften ikke vil stige.
- Sv. Formanden bemærker, at det er cirkatal i forbindelse med besparelse på varmeregnskabet, og de ikke kan overføres på den foreslåede måde.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

3. Evt.

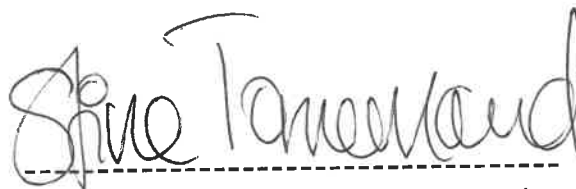
Formanden giver ordet frit. Der var ingen kommentarer.
Formanden takkede for aftenen og mindede om generalforsamling 29 maj.

Den ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 20:20 i god ro og orden

Bestyrelsen



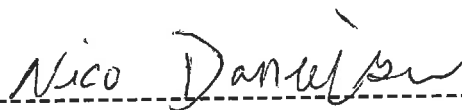
Formand Helge Mogensen



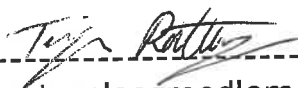
Næstformand Stine Tornemand



Kasserer Palle Pedersen



Bestyrelsesmedlem Nico Danielsen



Bestyrelsesmedlem Tanja Rattenborg