

A/B Njal

Referat af ekstraordinær generalforsamling mandag den 13. januar 2003, kl. 19.00 i i Islands Brygge Kulturhus

Repræsenteret på generalforsamlingen var i alt 133 stemmeberettigede andele, hvoraf 69 andele var fysisk til stede og 64 andele havde afgivet fuldmagt. Flere af fuldmagterne vedrørte dog kun enkelte punkter på dagsordenen. Der er i alt 192 andelshavere i foreningen.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth.
Arkitektfirmaet Plan 1 var repræsenteret ved Mikkel Strandberg.

Bestyrelsesformand Jean Gauthier bød velkommen til generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent.

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jfr. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte dagsordenen. Forsamlingen var samtidig beslutningsdygtig med hensyn til alle punkter på dagsordenen.

2. Bestyrelsens forslag til tillæg til vedtægternes § 9, nyt stk. 4.

"Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejder op til fire dage årligt. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften, som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.

Bestyrelsen indkalder skriftligt, med mindst fire ugers varsel, til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver, samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere. Pensionisters deltagelse er frivillig. Bestyrelsen tager stilling til andre særlige tilfælde for fritagelse".

På foreningens ordinære generalforsamling den 21. oktober 2002 blev ovennævnte forslag vedtaget med 49 stemmer for og 1 imod. 1 undlod at stemme. Der var imidlertid ikke de fornødne 2/3 af medlemmerne til stede. På nærværende generalforsamling kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 af de fremmødte medlemmer.

Der var enkelte opklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter forslaget blev vedtaget endeligt med 90 stemmer for og 4 imod. 2 undlod at stemme.

3. Bestyrelsens forslag til en total tagudskiftning og vinduesrenovering m.m.

Ved foreningens stiftelse blev det besluttet at afsætte penge til en renovering af dele af taget, hvilket også fremgår af stiftelsesmateriale. Tagets tilstand er blevet gennemgået og der er nu et større overblik over foreningens økonomi. Derfor foreslår bestyrelsen at løse hele tagproblemet på én gang dvs. en total tagudskiftning kombineret med en total renovering af ydere vinduer mod gaden (yder side plus kant og fals).

På den ordinære generalforsamling i efteråret 2002 blev det vedtaget, at bestyrelsen skulle arbejde videre med projektet til endelig afstemning på nærværende generalforsamling. Projektsummen var dengang ca. kr. 25.000.000,-. Efter en fornyet gennemgang af projektet med forskellige forbedringer blev det klart, at kr. 25.000.000,- ikke var tilstrækkeligt til at realisere foreningens ønsker.

Som det fremgår af det med indkaldelsen fremsendte byggebudget udgør projektsummen i forslaget kr. 32.406.374. Dette beløb indeholder udgifter til entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, forsikring og finansiering. Projektet kan gennemføres uden stigning i boligafgiften og uden fald i foreningens andelsværdi.

Der var flere spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Et medlem mente, at arkitekt honoraret var meget højt og projektet generelt alt for dyrt. Medlemmet var bekymret for foreningens gældsætning, hvis renten pludselig steg voldsomt. - Bestyrelsen svarede, at Arkitektfirmaet Plan 1 var billigst ud af 6 adspurgte firmaer og at alle nuværende beløb er baseret på overslagspriser. Endelige priser fra rådgivere og entreprenører vil bestyrelsen forhandle sig frem til, når projektet er endeligt vedtaget.
- Hvorfor kun en vinduesrenovering mod gade, når der nu er stillads oppe omkring hele ejendommen? - Arkitekten udtalte, at vinduerne mod gården vil blive afrenset, men ikke renoveret på samme måde som til gadesiden. Det er altid et spørgsmål om prioritering og økonomi.
- Sker der noget med opgangsdørene, når vi nu er i gang med renoveringen. - Arkitekten noterede dette ønske, og bestyrelsen vil overveje forslaget.

Forslaget til en total tagudskiftning og vinduesrenovering m.m. til en samlet projektsum af kr. 32.406.374,- blev vedtaget med 133 stemmer for og ingen imod. Forslaget blev således vedtaget med 2/3 af alle stemmeberettigede stemmer.

4. Bestyrelsens forslag til boligudvidelse mod loft - udvidelse af 5. sals boliger.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Efter informationsmøderne i december blev bestyrelsen klar over, at alle er positiv indstillet overfor at udvide 5. sals lejlighederne med tagarealet. Dog var den daværende økonomiske model ikke den optimale løsning, og projektet var afhængig af, at 5. sals beboere fik et tilbud som var væsentligt billigere, hvis den nødvendige 50% tilslutning skulle opnås. Derfor er idéen om,

at indrette samtlige arealer på tagetagen som ”indflytningsklar” droppet. I stedet arbejdes der nu med, at indrette så ”råt” et rum som muligt øverst oppe.

Dermed kommer 5. sals andelshavere, som tilslutter sig lejlighedsudvidelse, kun til at betale for boligafgiften for de nye kvadratmeter, samt naturligvis indskud til andelsværdien p.t. kr. 907,- pr. m². Til gengæld skal de selv stå for trappen og indretningen på 6. sal (forbedringer som tilskrives deres andele), hvilket giver større mulighed for selv at præge de nye kvadratmeter. Eksempelvis kommer et ekstra rum på taget til at koste lidt over 1.000 kroner om måneden. Hertil kommer at udgifterne til bl.a. jernkonstruktion på 6. sal er overført til tagprojektet. På den måde bliver lejlighedsudvidelserne selvfinansierede ved en tilslutning på 50%.

Alt i alt er der mulighed for at indrette 1.802 m² på tagetagen. Projektet selvfinansieres ved et salg af 901 m² (50%). Det vil sige, at hver gang der sælges nye udvidelser over de 50%, kommer det til at påvirke foreningens økonomi positivt. Ved en 100% tilslutning tilføres der kr. 508.000,- om året til foreningens kasse. Penge som fremover giver A/B Njal en sundere økonomi, og på langt sigt medvirker til at holde boligafgiften nede.

For 5. sals beboere er det fordelagtigt at være med fra starten. Ved at tilslutte sig nu, får de en 100% kaution fra A/B Njal, samt mulighed for et fordelagtigt lån i vores bank. Udover det får de rådgivning under hele byggeprocessen og får fordelagtige priser hos entreprenøren, hvis de ikke selv vil stå for udvidelsen af deres lejlighed.

Den samlede projektsum til etablering af 54 stk. lejlighedsudvidelser andrager kr. 8.027.590,-. Dette beløb indeholder udgifter til entreprenør, teknisk rådgivning, byggeadministration, forsikring og finansiering. Projektet kan gennemføres uden stigning i boligafgiften og uden fald i foreningens andelsværdi.

Preben Løth gennemgik økonomien ved tilslutningsprocenter fra 10% til 100%. Bestyrelsen forventer en tilslutning på ca. 30% ved projektets opstart.

Ved 30% tilslutning påvirkes foreningens økonomi med ÷ kr. 166.000,- årligt.

Ved 40% tilslutning påvirkes foreningens økonomi med ÷ kr. 70.000,- årligt.

Ved 50% tilslutning påvirkes foreningens økonomi med + kr. 26.000,- årligt.

Ved 60% tilslutning påvirkes foreningens økonomi med + kr. 123.000,- årligt.

Der var flere spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

- Påvirker forslaget salget af 5. sals lejligheder? - Bestyrelsen svarede, at ved alle fremtidige handler af 5. sals lejligheder, skal køber inddrage loftsrummet.
- Hvad sker der, hvis 5. sals beboerne ikke ønsker at udvide mod loft? - Bestyrelsen svarede, at dette er foreningens økonomiske risiko, men derfor er der også foretaget et stort forarbejde, så vi kender interessen for projektet blandt 5. sals beboerne. Men selve tagprojektet giver besparelser på vores driftsbudget, da vi ikke får udgifter til mange småreparationer længere.
- Er denne tagudvidelse nu eller aldrig? - Arkitekten svarede, at tagudvidelsen skal laves sammen med tagudskiftningen - det vil blive alt for dyrt at åbne et nyt tag senere.
- Hvad skal andelshaveren selv stå for ved indretning af rummet på 6. sal? - Bestyrelsen svarede, at de 3 væsentligste emner er trappe, varmeanlæg og elsystem.

- Kommer der lodret isolering mellem loftsrummene? Arkitekten svarede, at såvel lydkrav som brandkrav skal overholdes. Hvor der er brandvægge, vil muren være én sten tyk og andre steder vil væggene bestå af 2 gipsplader.
- Hvordan opmåles arealerne, når der er skråvægge? - Arkitekten svarede, at arealet er udregnet i 1,5 meters højde fra gulv.

Arkitekten orienterede om tidsplanen. Planlagt projektstart vil være sent forår 2003 med afslutning primo 2004. Samlet projektperiode 6-9 måneder for tagudskiftningen. Tagudvidelsen burde kunne indeholdes i denne tidsplan.

Bestyrelsen oplyste, at man hjemtager priser på maling af de pudsede felter på gadefacaden jfr. ønske fra den ordinære generalforsamling.

Forslaget til boligudvidelse mod loft - udvidelse af 5. sals boliger til en samlet projektsum af kr. 8.027.590,- blev vedtaget med 128 stemmer for og 2 imod. 3 undlod at stemme. Forslaget blev således vedtaget med 2/3 af alle stemmeberettigede stemmer.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen.

ref/Preben Løth, København, 31. januar 2003