

Referat af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Tirsdag d. 28. maj 2019 kl. 19.00 i viceværtrummet.

Deltagere: Rikke Dalum (administrator), Mikael O. Poulsen (93 st. 3), H. Linh Dam (95), Jannie Eiskjær (99), Bjarne Nielsen (107), Stine M. Petersen (fuldmagt for 111), Mads T. Søndergaard (121), Julie L. Glinvad & Kristian M. Iversen (129), Bent Sørensen (135), Susanne Albæk (137), Kaj A. Hansen (139), Tom Mowinckel (145), Jan L. Thomsen (169) og John & Lizzi F. Nielsen (143).

Dagsorden

1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg
2. Bestyrelsens årsberetning for 2018
3. Forelæggelse af årsrapport 2018 med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af budget for 2019
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
6. Indkomne forslag (jf. vedtægter §4)
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Valg af intern revisor
11. Eventuelt

Ad. 1)

Kaj A. Hansen blev valgt som dirigent og konstaterede, uden indvendinger, at generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt og derfor beslutningsdygtig. Næstformanden, Mads T. Søndergaard, blev valgt som referent. Bjarne Nielsen og John F. Nielsen blev valgt til stemmeudvalg.

Ad. 2)

I 2018 har arbejdet i ejerforeningen været fokuseret på den forestående renovering af ejendommens facader - se Ad.) 6. Dette arbejde har bl.a. omfattet planlægning af opgaven sammen med relevante rådgivende ingeniører, entreprenører og pengeinstitutter.

I foråret meddelte den daværende vicevært, at han ville gå på pension, hvorfor vores nye vicevært, Mikael O. Poulsen, henover sommeren overtog opgaven. Derudover har ejerforeningen fået en opdateret hjemmeside, hvilket har muliggjort at nedlægge stillingen som webmaster i ejerforeningen.

Årets arbejdslørdag var igen en succes i forhold til at tage hånd om forefaldende opgaver i ejendommen, og arbejdsdagen gav også mulighed for at anlægge en terrasse på ejendommens sydside.

Ad. 3)

Administrator gennemgik årsrapport 2018.

Der var et spørgsmål til indtægtsføring af overskydende småbeløb fra aconto indbetaling til vand og varme. Ejere får løbende henvendelser angående kontonummer til indbetaling af overskydende beløb, men vender ejerne ikke tilbage til administrator i løbet af den lovmæssige forældelsesperiode på 3 år, så har bestyrelsen valgt at indtægtsføre disse beløb. Årsagen er, at ejerforeningens administrationsudgifterne til at kontakte fx fraflyttede eller uopmærksomme ejere langt overstiger summen af de småbeløb, som kan være i overskud.

Der var også et spørgsmål til den forholdsvis store udgift til fjernelse og beskæring af træer på ejendommens nordlige skel. JN Have- og viceværtsservices - som ejerforeningen har havekontrakt hos - pris var dog rimelig i sammenligning med andre udbydere. Arbejdet involverede bl.a. beskæring af trækroner med motorsave fra lifte og bortskaffelsen af store mængder have- og skovaffald, hvorfor opgaven var for stor til at håndtere på en arbejdslørdag. Generalforsamlingen 2018 anmodede bestyrelsen om at bestille en beskæring af vildnisset.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4)

Mads T. Søndergaard fremlagde det tidligere udsendte budget for 2019, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen tilkendegav sin støtte til bestyrelsen i forhold til at øge fællesudgifterne hurtigere end allerede planlagt, hvis bestyrelsen vurderer dette nødvendigt.

Ad. 5)

Vedligeholdelsesplanen for ejendommen udgøres i alt væsentlighed af reoveringen af ejendommens facader, som gennemgået i bestyrelsens forslag til generalforsamlingen (se punkt 6). På meget længere sigt (>10 år) trænger ejendommen også til at afløb fra taget flyttes ud af murværk mellem altanerne og uden på bygning.

Almindeligt løbende vedligehold og mindre forbedringer gennemføres naturligvis hele tiden, også selvom de fleste økonomiske ressourcer anvendes til facaderenoveringen.

Generalforsamlingen havde et forslag om, at vedligeholdelsesplanen fremover rundsendes skriftligt forud for eller omfordeles på generalforsamlingen. Bestyrelsen sørger for, at en nedskrevet vedligeholdelsesplan fremover fordeles til ejerne i forbindelse med generalforsamlinger.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6)

Bestyrelsens forslag til reoveringen af ejendommens facader blev diskuteret i detaljer, både i forhold til konkrete spørgsmål til processen, projektets nødvendighed, og med hensyn til konstruktive forslag til selve projektet.

Bestyrelsen noterede sig et ønske om, at projektet gerne må indeholde en mindre udvidelse af altanerne under hensyntagen til den økonomiske ramme. Et eksempel kunne være at flytte altanernes værn ud til facadens yderste begrænsning (15-20 cm bredere altaner).

Forslaget enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen og videresendes derfor til ekstraordinær generalforsamling, da fremmøde på generalforsamlingen ikke var tilstrækkelig til endelig godkendelse jf. vedtægterne §2 stk. 4.

Ad. 7)

Jan Thomsen og Mikael O. Poulsen blev genvalgt til bestyrelsen.

Ad. 8)

Bent Sørensen og Julie L. Glinvad blev valgt som suppleanter til bestyrelsen.

Ad. 9)

Ejerforeningen skiftede revisor i løbet af 2019 bl.a. for at nedbringe revisionsomkostningerne. Bestyrelsen og administrator vil dog gerne undersøge muligheden for evt. at skifte igen, da der stadig er mulighed for optimering. Generalforsamling gav enstemmigt bestyrelsen bemyndigelse til at finde en egnet revisor indtil generalforsamlingen 2020.

Ad. 10)

Kaj Mølvang Petersen blev valgt til intern revisor.

Ad. 11)

Der henvises til, at beboerne henvender sig til vicevært eller bestyrelsen ved behov for skift af lyskilder udendørs, da viceværten ikke nødvendigvis er i ejendommen i mørketiden.

Fælles facade- og vinduesvask undersøges stadig af bestyrelsen, som vil tage emnet op på næstkommende bestyrelsesmøde.

Susanne Albæk

Formand, Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169

Kaj. A. Hansen

Dirigent

Forslag til behandling på ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169 d. 28. maj 2019

Forslag: Nødvendig renovering af betonelementer på svalegange og altaner
Forslagsstiller: Bestyrelsen, Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169
Vedlagt: Projektoverslag for renovering fra KAAI Norconsult

Baggrund: Betondækkene i ejendommens svalegange er i en særligt ringe forfatning efter årtiers indtrængning af vand. Dette har tiltagende resulteret i revner og sprængning pga. rustudvidelser af armeringsjernet og isdannelse inde i dækkene. Den samme slags slitage har også gjort væsentlig skade på betonelementerne i ejendommens værn (brøstninger med søsten), især på altanerne. Denne slags skader er almindelige i betonejendomme fra 1970'erne, og ejerforeningen har fulgt udviklingen i betondækkenes tilstand i længere tid. Betondækkenes tilstand er nu så ringe, at en udbedring er nødvendig og ikke kan udsættes længere end til byggesæsonen 2020.

Bestyrelsen har gennem de sidste par år rådført sig med entreprenørfirmaer og rådgivende ingeniører for at finde den bedste løsning i forhold til en renovering af betondæk i svalegangene og betonelementer i værnene. Derudover har bestyrelsen konsulteret med forskellige pengeinstitutter omkring en finansieringsmodel for renoveringen.

Ordlyd: Bestyrelsen foreslår en gennemgribende renovering af svalegangene og værnene på både svalegange og altaner. Betondækkene i svalegangene skæres fri og udskiftes med moderne letbeton, og svalegangene gøres lidt bredere, da ophæng til de gamle betonværn nedtages. Betonværn på svalegangene og altanerne fjernes og udskiftes for elementplader i en let stålkonstruktion. Elementpladerne (fx glas, hulplader i stål eller malede fiberplader) vil definere den nye facade udad til. Elementpladerne giver også mulighed for billigt at vedligeholde og relativt nemt at skifte udseende på bygningsfacaden i fremtiden. Det nøjagtige valg af elementplader vil blive bestemt på en ekstraordinær generalforsamling i foråret 2020.

Renoveringen foreslås finansieret via låneoptagelse i ejerforeningen som et 20-årigt banklån, selvfølgelig med mulighed for tidligere indfrielse. Et banklån cirka 3.8 millioner kroner vil betyde en stigning på omkring 45 kr per måned per fordelingstal (~225 kr/måned for en 2-værelses lejlighed) i forhold til nuværende fællesudgifter.

Ejerforeningens budget er blevet væsentligt beskåret for at imødegå udgifterne, dog under hensyntagen til at beholde et råderum for almindeligt vedligehold af resten af bygningen og pludselige projekter. De forventede udgifter er beregnet ud fra en konservativ model med en relativt høj pålydende rente (i eksemplet 3.9 %) for belåningen og relativ høj prissætning for renoveringsarbejdet inkl. tilsidesættelse til uforudsete udgifter (se vedlagte projektoverslag).

Renoveringen er uden tvivl sikkerhedsmæssigt påkrævet, men derudover vil en forskønnelse af facaderne med nye værn også løfte hele bygningens fremtoning. Og endeligt vil renoveringen levere end nær vedligeholdelsesfri, fremtidssikret løsning for facaderne mange årtier frem.

Behandlingen af dette forslag hører ind under vedtægternes §2 stk. 4, og bestyrelsen henleder også opmærksomheden på §4 stk. 3 – som en venlig opfordring til at så mange ejere som muligt deltager i generalforsamlingen 2019.

sag: Beatesmindevej
 Svalegange og altaner

sagsnr. 19008
 1. maj 2019

Budget 02

Håndværkerudgifter		ex. moms
Svalegange		1.700.000
Nedbrydning af eksist svalegange.		
Kontrol af samt stedvis betonrenovering af eksist. betonbæringer		
Nye dæk af højstyrkebeton jf. Hicon Hjallerup		
Nye værn i stål og mat glas jf. Bobach		
Altaner		700.000
Udskiftning af forplader til nye værn og stål og glas jf. Bobach		
Byggeplads omkostninger	8,0%	192.000
Uforudsete udgifter afsat	10,0%	240.000
Samlede håndværkerudgifter ex. moms		2.832.000
Samlede håndværkerudgifter incl. moms		3.540.000
Tekniske omkostninger		ex. moms
Nærværende kalkulation / budget		0
Skitser / Visualiseringer, møder mv. for dannelse af beslutningsgrundlag til ejerne		25.000
Projekt, ansøgninger, statik, licitation, kontrakter, tilsyn og byggeledelse		200.000
Byggetilladelse mv. afsat		25.000
Samlede tekniske omkostninger ex. moms		225.000
Samlede tekniske omkostninger inkl. moms		281.250
Samlet total incl. moms		3.821.250