

Referat af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2019

Tirsdag d. 26. juni 2019 kl. 18.30 i viceværtrummet.

Deltagere: Mikael O. Poulsen (93 st. 3), Mads T. Søndergaard (121), Jan L. Thomsen (169), Alf Stevnhoved (141), Bent Sørensen (135), Kristian L. Dahlgård (153), Tom Mowinckel (145), Frederikke Johnsen (133), Camilla J. Pedersen (for 159).

Repræsenteret ved fuldmagter: Søren Eiskjær (99), Lisbeth O. Tingsted (163), Susanne Albæk (137), Kaj A. Hansen (139), John & Lizzi F. Nielsen (143) til MTS, og Arne Jensen (93-11) til MOP, samt John Andersen (159) til CJP.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Behandling af forslag om "*nødvendig renovering af betonelementer på svalegange og altaner*", som henvist fra generalforsamlingen 2019 jf. vedtægternes §2 stk. 4.

Ad 1)

Frederikke blev valgt som dirigent og konstaterede, uden indvendinger, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt og derfor beslutningsdygtig.

Ad 2)

Bent og Kristian blev valgt til stemmeudvalg.

Ad 3)

Forslaget '*Nødvendig renovering af betonelementer på svalegange og altaner*' blev enstemmigt vedtaget, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Frederikke Johnsen
Dirigent

Mads T. Søndergaard
Næstformand

Forslag til behandling på ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Beatesmindevej 93-169 d. 26. juni 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.