

# Ekstra Ordinær Generalforsamling

## Torsdag d. 24. September 2009

Dagsordenen er følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Gennemgang af hovedpunkter og konklusioner i den af foreningens tekniske rådgiver Fogh&Følner udarbejdede tilstandsrapport
- 3) Bestyrelsens forslag til renoveringsplan
- 4) Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

# Pkt. 3) Bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen ad. vedligeholdelse

- **Bestyrelsens tilgang til renoveringsopgaven**
- **Prioriteringsprincip - Hvad er akut og hvad kan vente?**
- **Prioriteringsprincip - Øvrige væsentlige forhold**
- **Hvad sker der efter vedtagelse af renoveringsplanen**
- **Bestyrelsens anbefaling**
- **Bestyrelsens alternative forslag**

# Bestyrelsens tilgang til renoveringsopgaven

En balance mellem flere hensyn:

- Bestyrelsen skal medvirke til at sikre ejernes værdier
  - Arkitektoniske/visuelle forhold (Arne Jacobsen) kontra funktionelle behov og pris
- De rigtige arbejder skal laves af de rigtige leverandører til den rigtige pris og under overvågning af de rigtige folk (til den rigtige pris)
- Beboerne skal have glæde af at bo her, mens de bor her – visuelt og funktionelt
- Økonomi – Renoveringsplanen skal så vidt muligt være økonomisk overkommelig for ejerne
- Bestyrelsen skal sikre en åben, demokratisk og regelret beslutningsproces
- Bestyrelsens egne kompetencer og tidsmæssige ressourcer

# Prioriteringsprincipper

## – Hvad er akut og hvad kan vente?

### **Akut (1-4 år):**

- Murværk (fugtindtrængen, forvitring)
- Betonaltaner (nedstyrtningsfare på sigt, visuelt kritisk)
- Kældertrapper (defekt fugtspærrer, risiko for personskade)
- Alt det som bare bliver dyrere at vedligeholde hvis vi venter for længe

### **Kan vente (min 5 år):**

- Indvendige kosmetiske arbejder i fællesrum (fx maling af vægge og lofter i opgange)
- Belægninger udendørs
- Pergolaer
- Alt det som ikke bliver væsentlige dyrere at vente med at lave og som kan accepteres visuelt og funktionelt i sin nuværende beskaffenhed

# Prioriteringsprincipper

## – Øvrige forhold


- **Logistiske hensyn**
  - Det som trænger mest skal laves først
  - Stilladser er dyre! - Vi skal udnytte at stilladserne er oppe til at få de ting gjort, som kræver stillads
- **Stordriftsfordele**
  - Større entrepriser frem for små delarbejder - bedre forhandlingsposition ift. leverandører og således lavere pris
- **Udnytte markedets gunstighed**
  - Lavkonjunktur i bygge/renoveringssektoren – billigere pris
- **Komprimering af byggerodsperioden**
  - For hver blok og for hele bebyggelsen

# Hvad sker der efter vedtagelse af renoveringsplanen

Inden for rammen af generalforsamlingens bevilling iværksætter bestyrelsen:

- 4 kældertrapper udføres med F & F som byggesagsstyrer
- Bestyrelsen udpeger og indgår kontrakt med relevant byggesagsstyrer for øvrige delprojekter (via udbudsproces)
- Renoveringslogistik (rækkefølgen af blokke) fastlægges i samråd med byggesagsstyrer
- Indhentning af tilbud fra leverandører, forhandling og kontraktindgåelse
- Iværksættelse af arbejder under overvågning af byggesagsstyrer
- Renoveringens fremdrift overvåges løbende af bestyrelsen, som fremlægger status ifm. nyhedsbreve og generalforsamlinger til foreningens ejere

# Bestyrelsens anbefaling



Bestyrelsens  
anbefaling

## Omfang og tidsplan:

- A.1) Bestyrelsen stiller til generalforsamlingens godkendelse forslag om, at de samlede vedligeholdelsesprojekter i sin helhed i henhold til bilag 1 udføres i perioden 2009 – ultimo 2011, jf. de opførte delprojekter, således at bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte disse arbejder inden for en samlet økonomisk ramme på i alt kr. 20.771.250


# Renovering i perioden 2009 – ultimo 2011 (bilag 1)

Bestyrelsens  
anbefaling

Døre og vinduer m.v.	3.553.000
Facadearbejder, murer	3.695.000
Indvendige arbejder fællesrum	251.000
Altanarbejder	5.880.000
Kældertrapper	4.411.00
Tagarbejder	505.000
Pergolaer	0
Belægninger	2.000
	<hr/>
	18.297.000
	<hr/>
Moms	4.574.250
Total	<hr/>
	22.871.250
	<hr/>



# Bestyrelsens anbefaling



Bestyrelsens  
anbefaling

## Finansiering:

- A.2) Under forudsætning af forslaget vedtagelse foreslår bestyrelsen, at udgiften finansieres ved medlemmernes kontante indbetaling af de respektive lejligheders andel af udgiften på i alt kr. 20.771.250 med skæringsdag pr. 1. januar 2010 på vilkår som beskrevet i økonomioversigten (bilag 2)
- A.3.1) Der foreslås samtidig, for de medlemmer der måtte ønske det, deltagelse i et fælleslån med afvikling på sædvanlige vilkår, jf. bilag 2, der afvikles over ca. 10 år med variabel rente og med skæringsdag på 1. januar 2010 og med første opkrævning pr. 1. februar 2010
- A.3.2) Bestyrelsen bemyndiges samtidig til for den mellemliggende periode at optage et byggelån til finansiering af de forinden foreløbigt afholdte udgifter

# Bestyrelsens alternative forslag



Bestyrelsens  
alternativ

## Omfang og tidsplan:

- B.1) Bestyrelsen bemyndiges til inden for et rammebeløb på i alt kr. 12.602.500 (etape 1) at iværksætte udførelsen af de i bilag 3 anførte delarbejder i perioden 2009 til medio 2011, samt at bestyrelsen bemyndiges til inden for et rammebeløb på i alt kr. 6.768.750 (etape 2) at iværksætte udførelse af de resterende delprojekter, jf. bilag 3 i perioden medio 2011 - 2013

# Renovering i 2 etaper, 2009 – medio 2011, medio 2011 – 2013 (bilag 3)

Bestyrelsens  
alternativ

	2009-2011	2011-2013
Døre og vinduer m.v.	1.821.000	1.732.000
Facadearbejder, murer	2.087.000	1.608.000
Indvendige arbejder fællesrum	209.000	42.000
Altanarbejder	2.352.000	3.528.000
Kældertrapper	4.411.00	0
Tagarbejder	320.000	185.000
Pergolaer	0	0
Belægninger	2.000	0
	<hr/>	<hr/>
	11.202.000	7.095.000
Moms	2.800.500	1.773.750
Total	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	14.002.500	8.868.75

# Bestyrelsens alternative forslag



Bestyrelsens  
alternativ

## Finansiering:

- B.2) Under forudsætning af forslaget's vedtagelse foreslår bestyrelsen, at udgiften finansieres ved medlemmernes kontante indbetaling af de respektive lejligheders andel af udgiften henholdsvis i alt kr. 12.602.500 kr. for etape 1, jf. bilag 4, og med skæringsdag pr. 1. januar 2010, og med i alt kr. 6.768.750 (etape 2) med skæringsdato pr. 1. januar 2012
- B.3.1) Der foreslås samtidig, for de medlemmer der måtte ønske det, deltagelse i fælleslån for etape 1 med afvikling på sædvanlige vilkår, jf. bilag 4, der afvikles over ca. 10 år til ikrafttræden pr. 1. januar 2010 og med første afdrag pr. 1. februar 2010 samt efterfølgende for etape 2 et fælleslån med variabel rente og skæringsdag pr. 1. januar 2012 og første afdrag pr. 1. februar 2012

# Bestyrelsens alternative forslag fortsat



Bestyrelsens  
alternativ

## Finansiering:

- B.3.2) Det tilbydes, at fælleslånet til etape 1 optages med en varighed fra 1. januar 2010 til 1. januar 2012 som afdragsfrit i afviklingsperioden, således at der alene betales de til fælleslånet påløbne renteudgifter, samt at dette fælleslån indfries og erstattes med et nyt fælleslån til finansiering af de samlede udgifter i alt ( kr. 12.602.500 + 6.768,750) til ikrafttræden pr. 1. januar 2012 og med første afdrag pr. 1 februar 2012

# Pkt. 4) Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse i vedtægternes § 6

**§ 6, stk. 2 udgår og erstattes af nyt stk. 2:**

*"Al indvendig vedligeholdelse påhviler den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer, herunder vedligeholdelse af vægge, gulve, lofter, øvrige bygningsbestanddele såsom el-stik, ledninger, radiatorer, radiatorventiler m.v. bortset fra faldstammer og forsyningsledninger ind til den individuelle forgrening samt fornyelse af gulvafløb i badeværelse/toilet"*

**Efter stk. 11 indsættes:**

*"Bestyrelsen kan fastlægge nærmere retningslinier og foreskrifter for udførelsen samt materialevalg ved indgreb i fællesinstallationer i forbindelse med bl.a. lejlighedsmoderniseringer m.v. Arbejdet skal udføres i nøje overensstemmelse med gældende lovkrav, herunder bygningsreglement m.v. Rimelige udgifter til sagkyndig bistand for bestyrelsens vurdering af det ansøgte andragende afholdt af ansøgeren."*

Tak for denne gang!

# VVS gennemgang

- Endelig rapport foreligger endnu ikke
- Foreløbig rapport uden prisoverslag modtaget d. 24/9
  - Kloak: Vurderes til at være i god stand.
  - Faldstammer: Vurderes til at være over deres levetid – hvilket ses på dem.
  - Brugsvandssystemet: Er over dets statistiske levetid, men uden observerbare utætheder.
  - Varmtvandssystem: Kan sagtens være i fin form.



# EL-gennemgang

- Der er ved gennemgang af el-installationerne i vores fællesrum konstateret mindre fejl og mangler (inkl. ulovlige installationer), som bør udbedres.
- Det vurderes, at der skal laves el-arbejde for ca. 75.000 kr.