

Revideret referat af 6. juli 2012.

År 2012, den 28. juni, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Laugsgården

i Sjakket på Skaffervej 4-6.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

2. Forslag:

Igangsætning af diverse projekter og finansiering heraf:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte registrering, projektering og indhentning af tilbud vedrørende facaderenovering, nye vinduer, renovering af kloak, samt diverse andre arbejder, herunder at indgå aftale med rådgivere og administrator.

Projektomkostningerne forventes at blive kr. 15.820.000,00 (afrundet) jf. vedlagte budget.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at indgå aftale med entreprenører og gennemføre projekterne, såfremt de kan holdes inden for det angivne budget.

Projektet vil blive finansieret via et byggelån som ved projektets afslutning erstattes af et 20-årigt variabelt banklån/fælleslån med mulighed for delindfrielse, se vedlagte oversigt.

Der gøres opmærksom på, at der i forbindelse med ovennævnte projekt frigøres midler i foreningens daglige drift der muliggør en nedsættelse af ejerforeningsbidraget der modsvarer den ydelse man vil skulle betale til et eventuelt fælleslån.

Uddybning: Der er i foreningens budget 2012 øremærket kr. 1.400.000 til løbende vedligeholdelse af ejendommens facader og vinduer. En fuldstændig reparation/udskiftning af disse arbejder er indeholdt i projektet og en fremtidig årlig afsættelse til løbende vedligeholdelse er derfor ikke nødvendig, idet behovet for vedligeholdelse af facader og vinduer de næste mange år må anses for værende minimal.

De der vælger at indfri deres andel kontant, vil stadig få nedsættelsen i ejerforeningsbidraget.

Vedlagt fuldmagt kan gives til et medlem af bestyrelsen eller en anden person, som møder op på generalforsamlingen.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Kasper Knattrup, repræsentant fra DATEA, blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Herefter konstaterede dirigenten, at der på generalforsamlingen var repræsenteret 54 medlemmer ud 160 (heraf 24 ved fuldmagt) svarende til et fordelingstal på 2.765 ud af 8.135.

Da der således ikke var repræsenteret 2/3 efter antal og efter fordelingstal, bemærkede dirigenten, at forslagene på aftenens generalforsamling alene kunne vedtages foreløbigt, med 2/3 fler-

Revideret referat af 6. juli 2012.

tal, idet forslagene så vil skulle genfremsættes på en kommende generalforsamling, hvor forslagene vil kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Ad 2 - Igangsætning af diverse projekter og finansiering heraf.

Bestyrelsen startede med kort at præsentere projektet og de tanker der lå til grund for det store projekt.

Det blev blandt andet oplyst at vedligeholdelsesudgifterne på ejendommen stiger støt i takt med at ejendommen bliver ældre.

Efter bestyrelsens introduktion var der mulighed for at stille spørgsmål:

- Udhuler en nedsættelse af ejerforeningsbidraget foreningens økonomi?

Til dette var svaret "nej", idet at en udførelse af projektet gerne skulle medføre et begrænset behov for vedligeholdelse i mange år fremover, hvorfor at foreningens økonomi ikke skulle blive udhulet.

- Hvordan hænger fælleslånet sammen med ejerforeningsbidraget?

Ejerforeningsbidraget vil blive nedsat i samme omfang som et evt. fælleslån vil koste i månedlig ydelse. (Oversigt over sammenhæng mellem fælleslån og ejerforeningsbidrag er vedlagt referatet).

- Vinduer i en ejers lejlighed fremstår fine og behøver ikke udskiftning, og jf. tilstandsrapport udarbejdet af Rambøll er dette den generelle stand for vinduer i ejendommen.

Ved Rambølls vurdering af vinduernes tilstand, blev der kun givet adgang til ganske få lejligheder, hvorfor der ikke har været mulighed for få et detaljeret overblik. Bestyrelsen har siden rapportens udarbejdelse erfaret, at der er overvejende mange vinduer i dårlig stand og har på det grundlag besluttet at arbejde videre med en vinduesudskiftning. Man har derudover valgt, at alle vinduer bør skiftes, idet de er over 30 år gamle og de vinduer som er i nogenlunde stand formentlig vil skulle skiftes om 5 år. Når alle vinduer skiftes på en gang, er der en besparelse i forhold til stillads og kostpriser. Desuden vil en udskiftning af samtlige vinduer medføre at den ene etage stort set bliver gratis i forhold til successiv udskiftning. Endvidere vil det betyde færre gener for beboerne, hvis det hele skiftes på en gang.

- Tilstandsrapporten udarbejdet af Rambøll er generelt ikke i tråd med det forslag for projektarbejder der foreligger.

Tilstandsrapporten danner i høj grad baggrund for det fremlagte projekt. Det erkendes dog, at projektet ikke helt svarer til Rambølls rapport, men denne er nu tre år gammel og vi er blevet klogere på en række ting med tiden. En tilstandsrapport er ikke statisk men dynamisk. Bestyrelsen benytter selvfølgelig denne til budgetplanlægning for vedligehold og drift.

- Hvorfor er isolering af etageadskillelsen til taget ikke medtaget?

Dette er en fejl, idet man selvfølgelig ønsker at lade dette udføre, men dette må blive som et selvstændigt projekt over driften.

- Sætter bestyrelsen ikke gang i for mange arbejder i forhold til uafsluttede og endnu ikke startede projekter? Der henvises til forsikrings sagen og følgearbejderne vedr. vandskaderne fra sidste år, kloakprojektet og Grønne Gårde.

Bestyrelsen kunne oplyse, at vandskadesagen var så godt som afsluttet og at man i forbindelse med Grønne Gårde projektet ville få udført kloakprojektet. På denne måde sparer foreningen mange penge, da man ikke selv skal stå for opgravning og bortkørsel af jord mv. Bestyrelsen har brugt rigtig mange timer på det forelagte projekt og der er fortsat kapacitet til at lægge de nødvendige timer i sagen, såfremt projektet vedtages.

- Der blev udtrykt bekymring for manglende deltagelse fra en teknisk rådgiver og stillet spørgsmål til, om der overhovedet var en sådan tilknyttet?

Bestyrelsen har rådført sig med teknisk rådgiver, men i begrænset omfang, idet de ikke havde bemyndigelse til at bruge en masse penge på dennes bistand. Derudover besidder formand Michael Jensen et indblik i en rådgivers opgaver qua hans eget arbejde. Man vil på næste generalforsamling forsøge at medbringe en teknisk rådgiver, som kan svare på spørgsmål. Vi kan dog ikke forvente at en rådgiver kan svare på alle spørgsmål før de forskellige delprojekter er detailprojekteret. Det sker normalt først, når projektet er vedtaget på en generalforsamling. Det er ganske normal procedure, idet en rådgiver koster omkring 10 % af samlet projekt sum. Ud over dette så tager det ham også flere uger/ måneder at detailprojektere det hele.

- Der blev spurgt til en tidsplan for projektet.

Kloakarbejderne vil starte op omkring september måned i forbindelse med grønnegårde projektet og de efterfølgende arbejder påbegyndes umiddelbart derefter. Et bud på en tidsramme for det samlede er ca. 2 år.

- Hvornår bliver overvågning opsat?

Bestyrelsen har fået politiets tilladelse til at sætte overvågning op, men har valgt at udskyde opsætningen til facadearbejderne er færdiggjort for at få den pæneste og den bedste løsning.

- Dimensionerne på varmeanlægget vil blive for store, såfremt energiltag (vinduer mv.) udføres.

Dette er korrekt og varmeanlæggene vil i forbindelse med moderniseringen få dimensionerne justeret i forhold til behovet.

- Hvorfor udføre hele facaderenoveringen på en gang, når nu Rambølls rapport foreslår den deles op i 2 etaper?

Det er et spørgsmål om logistik. Bestyrelsen finder det mest hensigtsmæssigt at lade hele facaderenoveringen udført i en ombæring, for at undgå at skulle ud og optage yderligere finansiering i form af endnu et fælleslån. Når det hele udføres samlet, kan foreningen nøjes med et fælleslån og på denne måde holde omkostningerne nede.

- De skønnede priser i budgettet synes at være ganske høje.

De arbejder der skal laves er mere omfattende end det Rambøll har foreslået. Blandt andet udskiftning af vinduer kontra maling af vinduer. Derudover er priserne skønnet og dette er gjort med indbygget buffer. Hvis de reelle udgifter bliver lavere end budgettet vil det endelige lån også blive lavere.

- En ejer mente man, på baggrund af aftenens drøftelser, burde lade forslaget falde.

Revideret referat af 6. juli 2012.

Bestyrelsen ønskede ikke at trække forslaget.

Dirigenten havde registret, at en enkelt ejer havde forladt generalforsamlingen under spørgerunden uden at afgive stemme, hvorfor det repræsenterede antal og fordelingstal forud for afstemningen var reduceret til 53 medlemmer (inkl. fuldmagter) og et fordelingstal på 2.698.

Da der ikke var flere spørgsmål til projektet, blev forslaget sat til afstemning.


For forslaget stemte 45 medlemmer med et fordelingstal på 2.225 (svarende til 82,47 % efter fremmøde og 84,91 % efter fordelingstal). 8 valgte at stemme nej med et fordelingstal på 473.

Dirigenten konstaterede, at forslaget hermed var foreløbigt vedtaget, idet forslaget først endeligt kan vedtages på en generalforsamling med 2/3 flertal efter antal og fordelingstal uanset antallet af fremmødte.

Forslaget vil blive taget op til endelig vedtagelse på ny ekstraordinær generalforsamling.

Da der ikke var mere til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

NB. En uddybning af projektet og dets arbejder er vedlagt dette referat.



Dirigent, Kasper Knattrup

Revideret referat af 6. juli 2012.

Uddybning af opgaverne i projektet.

Facaderenovering (gade og gård):

I tilstandsrapporten fra Rambøll er reparation af mørtelfuger beskrevet, jævnfør vedlagte Rambøll budget.

Prisen som Rambøll har skønnet for udførelsen af dette arbejde er 3,55 mil. Inklusiv opsætning af stillads. Den skønnede pris er fra 2009 omfatter kun delvis udskiftning. Bestyrelsen budgetterer med 4,5 mil. Afgivelsen på knap 1 mill. må siges at være en acceptabel.

I følge Rambøll rapporten skulle alt facadearbejde have været udført fra 2010 til medio 2012. Men da vi ikke har haft pengene, så har det ikke været en mulighed.

Rambølls regnestykke på ser således ud:

Bygningsdele

21.3-1 (850 tkr) + 29.1-2 (600 tkr) + 31.6-1 (100 tkr) + 21,3-3 (1300 tkr) + 29,1-1 (600 tkr) + 31,6-3 (100 tkr). Det giver i alt en pris på 3,55 mil. Derudover er der afsat 1.5 mil. i løbende udvendig vedligeholdelse. En del af dette beløb er forudsat anvendt til vedligehold af murværk.

Udskiftning af vinduer:

Bestyrelsen har siden Rambøll rapportens udarbejdelse erfaret, at der er overvejende mange vinduer i dårlig stand og har på det grundlag besluttet at arbejde videre med en vinduesudskiftning. Den gang rapporten blev udarbejdet havde vi i bestyrelsen ingen viden om at vores vinduer var i så dårlig stand, det er først senere kommet frem via beboerhenvendelser, at der er flere vinduer, som er ved at falde ud. Flere vinduer på 3. og 4. sal er i dag sømmet til, så de ikke falder ud af bygningen. Bestyrelsen har vurderet, at alle vinduer bør skiftes, idet de er over 30 år gamle og de vinduer, som er i nogenlunde stand, formentlig vil skulle skiftes om 5 år. En fælles udskiftning af vinduer vil give følgende fordele:

- *En ens facade.*
- *Vi får næsten den ene etage gratis, da det er dyrt med stilladser.*
- *Bedre isolering og dermed mindre varmeudgift og bedre komfortvarme*
- *Gener med stillads og etablering af arbejdsplads mindskes.*
- *Bestyrelsen skal ikke jævnligt beslutte og bestille udskiftning.*

Det skal nævnes, at det er almindelig praksis at udskifte alle vinduer på en gang. Punktvis udskiftning er både dyrt og besværligt, idet stillads skal op og ned flere gange. Vi har i vores ejendom 4 etager, og hvis vi vælger at skifte en etage hvert år, ja så skal vi have et stillads til at stå 2 til 3 måneder hvert år de næste 4 år.

I vedlagte Rambøll budget er stillads prisen sat til 600.000 kr. til hver af de to sider af vores facader. Det giver 1,2 mil til bygningen, og det passer fint med det tilbud, som vi har indhentet fra vores håndværker.

På sidste ordinære generalforsamling blev det oplyst, at udskiftning af vinduer på 4. sal ville koste 1.400.000 og det blev vedtaget at forhøje fællesudgifterne foreløbig indtil næste generalforsamling, således at denne udgift blev dækket over 1 års indbetaling.

Revideret referat af 6. juli 2012.

Selv om Rambøll ikke direkte foreslår en udskiftning af vores vinduer, gør de det klart, at vores vinduer er i så dårlig stand, at det er nødvendigt at bruge 6,3 mil over de næste 7 år på maling og renovering. De penge vil vi kunne spare ved en udskiftning af samtlige vinduer. Hvis vi vælger et træ/alu vindue så vil der praktisk talt ingen udvendig vedligeholdelse være i de næste 20 år (garanteret af leverandøren).

Da en gang maling højst holder 7 år, skal denne udgift gentages i fremtiden. Hvis man ser over de næste 21 år, ville vi få vi en udgift på 13,06 mil. sammenlignet med de ca. 3,5 mil som en total udskiftning formodes at måtte koste.

Regnestykket ser således ud, jævnfør vedlagte Rambøll budget:

Bygningsdel:31.4-1 Kalfatringsfuger (300 tkr.) + 31.4-1 Tætningslister (160 tkr.) + 31.4-1 Snedkerbehandling (50 tkr.) + 31.4-1 Malerbehandling (600 tkr) + 29.1-2 Stillads (600 tkr)

i alt 1,11 mil

Bygningsdel:31.4-3 Kalfatringsfuger (350 tkr.) + 31.4-3 Tætningslister (200 tkr.) + 31.4-3 Snedkerbehandling (70 tkr.) + 31.4-3 Malerbehandling (900 tkr) + *i alt 1,52 mil*

Tilsammen bliver det 2,62 mil for førstegangsmaling. Næste gang koster det 2,7 mil. idet det kun er nødvendigt at skifte tætningslister hvert 14 år - det samme gælder kalfatringsfuger og snedkerbehandling.

Så over en 21 års periode giver det en udgift for bygningsdel 31.4-1 på 4,02 mil og for 31.4-3 på 5,14 mil. I alt 9,16 mil. fordelt over 21 år.

Udskiftning af kloak og renovering af kældertrapper:

Arbejdet er vedtaget på en ekstraordinær generalforsamling i 2010 og er ikke til diskussion på baggrund af sidste års skybrud og nødvendigheden af forebyggelse af lignende situation, Rambøll rapporten og rotteproblemer. Arbejdet skal udføres og der ligger desuden flere påbud herpå fra kommunen. Ved at udføre arbejdet samtidig med grønne gårde, sparer vi udgifterne til opgravning, fjernelse af forurenede jord samt til renovering af belægninger.

På generalforsamlingen i 2010 fik bestyrelsen bemyndigelse til at renovere kloakkerne og i den forbindelse optage et lån på ca. 2.900.000. Dette lån er ikke optaget endnu. I dette nye projekt budgetteres med en udgift på 1.500.000. Besparelsen tilskrives projekt Grønne gårde.

Renovering af varmecentraler:

Vi har beboere, som ikke har mulighed for at opnå mere end 19 grader i deres lejlighed. Vi har forholdsvis store varmeudgifter, som ved en renovering kan formindskes betydeligt. Desuden skal der være sikkerhed for, at vi afkøler vandet som vi skal, så vi ikke får en strafafgift.

Ved tilpasning af varmeproduktion opnås energibesparelser. Desuden ønsker vi at forbedre systemet, så ingen fejltagtigt kan få stillet på en ventil med deraf forøgelse af varmeforbruget.

Arbejdet vil blandt andet omfatte:

- indbygning af ISC 2100 Clorius Ensys CTS system i begge vores centraler.

Revideret referat af 6. juli 2012.

- Skift af cirkulationspumpe til en ny A type energibesparende pumpe jævnfør energi rapport.
- Udskiftning eller renovering af alle ventiler

Retur fra veksler ombygges så ventil sidder i fællesrør. Dette medfører en meget bedre afkøling af returvand. Og hele vores anlæg kan styres på en mere økonomisk måde.

Der bliver opsat sladderhanke på indgående vandstik, så vi får en alarm, hvis der er et ualmindeligt højt forbrug på det kolde vand, som for eksempel kan skyldes et toilet, der løber.

Besparelsen forventes af være tjent hjem i løbet af ca. 3 år.

Det hele kan overvåges fra en ekstern leverandør, så vi ikke er afhængig af at have en kyndig vicevært.

Opsætning af kalkfjerner:

Vi vil arbejde både med det kolde og varme vand, men det varme vand er det mest oplagte i det varmen tvinger kalken til at udskille sig, det er derfor det varme vand, som afsætter 80 % af kalken på fliser/bruserhoved/armaturer. Da man normalt vasker sig i varmt vand, vil det medføre, at man bruger mindre sæbe til hygiejnevask.

Vi bruger ca. 52.000 kr. årligt på afkalkning af vores varmeveksler og beholder, så i ren vedligeholdelse er der penge at spare ved at afkalke (blødgøre) det varme vand. Et blødgøre anlæg er i øvrigt helt almindeligt i en varmecentral, og det har vi ikke nu.

Vi forventer at vi vil opsætte 3 til 4 stk. ionbytte/blødgøre anlæg formentlig af mærket Silnorko type sf/sfh.

Investeringen forventes tjent hjem på 3 år.

Udskiftning af døre i kælderplan:

De gamle døre er uden bundstykke, og derfor kan opstigende vand fra vores kloak i kælderskakten trænge ind under døren og videre ind i vores kældre. De nye døre er udført af galvaniseret og malet stål med bundstykke og tætningsliste, hvorfor vi kan forebygge at en lignende oversvømmelse, som fra sidste sommer, sker igen.

Desuden er dørene forsynet med en kraftig type dørpumpe, som gør, at dørene lukker helt. Herved mindskes risikoen for indbrud ved åben stående døre.

Vores vicevært og tømrer bruger rigtig meget tid hvert år på at justere og rette skæve døre. Vi har allerede fået skiftet tre døre under Bisiddervej 8 og 6, hvis nogen er nysgerrige på, hvordan de ser ud, så gå derhen og tag et kig på de udskiftede døre.

Nye fælles el-installationer i kælderplan:

Det er lovpligtigt at have HPFI relæ på alle el-installationer, så det skal ordnes. Vi risikerer et sagsanlæg, hvis nogen kommer til skade eller vi risikerer manglende dækning fra vores forsikringsselskab, hvis det skulle medføre skade på vores bygning.

Revideret referat af 6. juli 2012.

Derudover mangler vi jord flere steder, hvilket også har stor betydning for berøringsfare.

Der skal skiftes ca. 6 gruppetavler og opsættes nye bimålere og trækkes ca. 1500 meter kabel i pvik 3x1,5 og 5x16 samt 5x35. Og der skal udføres jording, så vi overholder loven.

Nye vinduer i kælderplan:

Ifølge Rambølls tilstandsrapport er dette et arbejde som skal udføres, jævnfør vedlagte Rambøll budget bygningsdel 30.3-1. I Rambølls rapport fra 2009 er der oplyst en pris på 100.000 kr. for reovering.

I forbindelse med skybruddet sidste år blev det konstateret, at der kom vand ind af de utætte vinduer. Vi har undersøgt, hvad en reovering af de eksisterende, som er udført i stål vil koste, og det kan ikke betale sig. Det er meget billigere, at lade vinduerne opføre i glasbyggesten. Det er ca. halv pris, og vi undgår helt problemer med utætte vinduer i fremtiden.

Vi har allerede udskiftet 5 vinduer i kælderen med glasbyggesten, og vi har kun hørt positive kommentarer.