

Andelsforeningen Skovgaarden
Skovbrynet 2 / Prins Christans Gade 10
8900 Randers C

Ekstraordinær generalforsamling onsdag den 18. marts 2015 i Helligåndshuset.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Omlægning af vores lån og eventuelt tillægslån
 - a. Penge til renovering af altaner – levetid ca. 10 år (ca. 500.000)
 - b. Penge til nye altaner med 30 års garanti, faldstammer og brandsikring (ca. 1.700.00)
 - c) Penge til nye altaner og elevatorer inklusiv brandsikring (ca. 3.947.000)
4. Forventninger og krav i forhold til bestyrelsen og dens arbejde i forbindelse med bl.a. salg og godkendelser af projekter.
5. Eventuelt

Referat

Fremmødte: 11

Fuldmagt: 4 stk. (fra: Line Liv Sørensen, Gitte Boll, Mai Kjer, Trine Rødkjær)

I alt: 15 stemmeberettigede:

Ad 1. Formand Helene Olsen er valgt som dirigent.

Den ekstraordinære generalforsamling er rettidigt indkaldt. Der er afleveret 4 fuldmagter.

Ad 2. Jan Christoffersen er valgt til referent.

Ad 3. Omlægning

Gennemgang af lånene, muligheder og konsekvenser af beslutningen i forhold til de 4 muligheder.
Nuværende lån er på 722.434 kr. i årlig bruttoydelse.

1. Skift til 2% fastforrentet obligationslån, ingen renovering m.m. besparelse i bruttoydelse pr. år: 181.690
2. Skift til 2% fastforrentet obligationslån, renovering af altaner, besparelse i bruttoydelse pr. år: 153.953
3. Skift til 2% fastforrentet obligationslån, elevator i de 2 bagtrappe opgange, nye altaner og brandsikring, merudgift pr. år: -20.445
4. Skift til 2% fastforrentet obligationslån, nye altaner, coating af faldstammer og brandsikring, besparelse i bruttoydelse pr. år: 86.519

Faldstammer:

Der er tale om "coating" af faldstammer i hhv. køkken og badeværelset, så de kan holde de næste 30 år. Materialet har tidligere været fremvist på en tidligere generalforsamling.

Nye altaner:

Der er husstandsomdelt en brochure med den nye altan. Der er indhentet et tilbud med fast pris på kr. 1.034.166 kr., som Helene har. Helene læste højt fra tilbuddet:

Den nye altan er i aluminium og skridsikker aluminiums bund. Der vil være fald ud mod gården i forhold til afledning af regnvand. Altanen beholder samme bredde, men bliver 0,5 m dybere, således at det bliver muligt at have et mindre bord derude, så døren kan stå åben så "man kan komme rundt". Det betyder, at i hjørnet (lejlighederne i skovbrynet 2 th) vil altanen komme forbi det sidste køkkenvindue, så altanen bliver mere "fuldendt" modsat i dag, hvor rækværket er skåret af således at køkkenvinduet kan åbnes. Desuden bliver rækværket højere, så det overholder gældende lovgivning. Gerichtet bliver af træ.

Firmaet altan.dk sørger for at alt arbejdet inkl. Kommunikation og godkendelse hos myndighederne.

Der er mulighed for at tilkøbe evt. gulv (i træ) til altanen til ca. 3500 kr., ligesom der også er mulighed for at købe vindsejl. Prisen kendes ikke på vindsejlet.

Den fysiske opsætning af de nye altaner forventes igangsat i september 2015.

Elevator:

Ejendommen er fra 1930'erne. Der har tidligere været ytret ønske om at få opsat elevatorer. Altan.dk skønner at der kun er mulighed for opsætning af elevator på bagtrappen til de to opgange, da de mener at myndighederne aldrig vil tillade en udendørs elevator uden på ejendommen (da den er bevaringsværdig). Men hvis der skal elevator op på bagtrappen, så er man nødt til at brandsikre fortrappen, så ikke i dag lever op til standarden. Fortrappen vil så skulle beklædes med brandhæmmende gipspladser for at forhindre brand og der vil skulle opsættes en form for sprinkler-anlæg.

Brandsikring:

Se ovenfor. Fortrappen vil så skulle beklædes med brandhæmmende gipspladser for at forhindre brand og der vil skulle opsættes en form for sprinkler-anlæg. Der er dog i dag opsat brandalarmer. Der er ikke indsat branddøre, det har man tidligere fravalgt, da de vil koste ca. 40.000 kr. pr andel, og det har andelshaverne ikke været interesseret i. Der er blevet undersøgt om man må gemme sig i baggården i tilfælde af brand, men det må man ikke da gården er aflåst.

Det blev nævnt, at banken var meget interesseret i at låne til eks. renovering af altaner, men denne løsning er fravalgt pga. at det er en dyr løsning.

Et valg af hhv. eksempel 2, 3 eller 4 kræver at Realkredit Danmark godkender og bevilliger en lån. Det kræver, at Realkredit Danmark sender en valuar ud, som skal vurdere ejendommen. Ved tidligere vurdering er ejendommen prissat til 12,3 mio. kr.

Under debatten blev der spurgt fra Kasper om det var en mulighed at låne yderligere 300.000 kr., således at den dyre kassekredit bliver indfriet. Realkredit Danmark er ikke blevet spurgt om dette. De fremmødte synes det var en god ide. Med forslaget kan ikke vedtages på en ekstraordinær generalforsamling, da ikke alle andelshavere er blevet informeret, og derfor ikke har mulighed for at tage det med i deres overvejelser om valg af lån m.m.

Der blev ligeledes spurgt til, hvad besparelsen skulle bruges til. Hertil blev nævnt, at ønsket var på kort sigt at få nedbragt kassekredit, på længere sigt at få nedsat boligafgiften. Det gode ved et 2% fastforrentet lån er at man i de næste 30 år kender til huslejen og at den ikke vil stige. Det har tidligere været diskuteret og pålagt bestyrelsen, at de skulle arbejde mod en huslejenedsættelse.

Igangsætning forventes at ske i september, således at de gamle altaner fjernes og nye opsættes. Inden da skal der ske en masse papirarbejde og godkendelse hos Randers Kommune.

Der blev lige holdt en to-minutters tænkepause inden afstemningen.

VALG af løsningsforslag:

Forslag A – renovering af altaner: 1 stemme

Forslag B – nye altaner, faldstammer og brandsikring: 11 stemmer + 3 fuldmagtsstemmer = 14 i alt

Forslag C – elevatorer, nye altaner og brandsikring: 0 stemmer

Det er hermed vedtaget ved almindeligt stemmeflertal, at nye altaner, faldstammer og brandsikring er valgt.

Bestyrelsen får mandat til at forsøge at få ekstra 300.000 kr. til at indfri kassekredit, jf. Kasper's forslag. Dette forslag er dog ikke gyldigt jf. vedtægterne og må derfor afvises.

Ad 4. Forventninger og krav:

Alle relevante papirer inkl. vedtægter, regnskaber, forsikringspolice m.m. er lagt op på foreningens hjemmeside. Disse kan benyttes i forbindelse med salg.

Forbedringer skal godkendes hos bestyrelsen inden igangsætning af arbejdet. Det er den enkelte andelshavers pligt, at udregne forbedringerne inkl. afskrivninger m.m. og fremlægge disse til godkendelse hos bestyrelsen indeholdende bilag og timeopgørelse ved selvgjort arbejde. Der er ting, som tæller med til forbedringer, men der er også ting som ikke tæller med og som betegnes "almindelig vedligeholdelse". Det er samtidig vigtigt, at skelne mellem løssøre og tilpasset løssøre.

Gitte Boll er kontaktperson i bestyrelsen i forhold til opgørelsen af forbedringer, og hvad der tæller med som forbedring. Bestyrelsen vil gerne komme ud og give besyv med inden forbedringen sættes i gang og skal bagefter også godkende forbedringerne ved selvsyn.

Disse ting står i foreningens vedtægter. Bestyrelsen tager en fotokopi af ABF's regler for forbedringer inkl. afskrivningsskema og lægger på foreningens hjemmeside. Dette kan frit benyttes af andelshaverne.

Ad 5. Eventuelt

Der kan ikke beslutes under dette punkt, jf. vedtægterne. Der blev dog forespurgt, om der var mulighed for at dedikere nogle bestemte p-pladser til den enkelte opgang, alternativt få et parkeringsfirma til at holde øje. Dette er ikke noget, som andelsforeningen kan beslutte, da det er Randers Kommune som står for dette. Henvendelse om dette skal ske til Randers Kommune.

Der blev oplæst et brev fra Mai Kjer, som ønsker at udtræde af bestyrelsen.

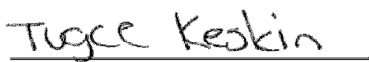
Referat godkendt af bestyrelsen d. / - 2015



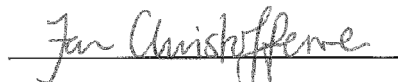
Helene Olsen



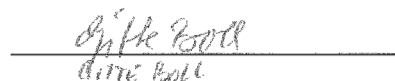
Jens Olaf Hersom



Tugce Keskin



Jan Christoffersen


Gitte Boll