

## Til medlemmerne i andelsboligforeningen

### REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2016, søndag den 10. januar, kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A-E. Generalforsamlingen blev afholdt i Støberiets sal, Blågårdsgade 5 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Tagreovering, energioptimering og skybrudssikring.
3. Supplerende forslag; opretning af portdæk i forhusene og forsatsvinduer.

#### **Ad punkt 1. Valg af dirigent og referent**

Til generalforsamlingen var fremmødt 46 andelshavere, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt. Foreningens administrator DEAS A/S var repræsenteret ved afdelingschef (andelsboligforeninger) Søren Ralph Hansen. Fra foreningens byggetekniske rådgiver LAARK Arkitekter deltog arkitekt Michael Laungaard og ingeniør Nikolaj Thymark.

Formand Søren Riis-Vestergaard bød velkommen og gennemførte valget af dirigent og referent. Som dirigent og referent blev afdelingschef Søren Ralph Hansen valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

#### **Ad punkt 2. Tagreovering, energioptimering og skybrudssikring**

Søren Riis-Vestergaard orienterede om forløbet op til den ekstraordinære generalforsamling. Bestyrelsen konstaterede et behov for reovering af taget for ca. 3 år siden, og der er efterfølgende foretaget kortsigtede reparationer.

På den ordinære generalforsamling i april 2015, hvor 3 grundmodeller blev præsenteret, blev det besluttet, at bestyrelsen/taggruppen skulle arbejde videre med 2 af modellerne.

Københavns Kommune har mulighed for at yde støtte til 1/3 af udgifterne, såfremt projektet indeholder energiforbedrende tiltag.

Det planlagte projekt fokuserer ikke kun på taget, men indeholder også højt prioriterede elementer fra vedligeholdelsesplanen, blandt andet energiforbedrende tiltag og skybrudssikring.

Michael Laungaard, LAARK Arkitekter, orienterede herefter om projektet.

Michaël Desveaux orienterede om de økonomiske konsekvenser af projektet samt om omlægning af foreningens nuværende realkreditlån. Lånet med en restgæld på 5,3 mio. kr. omlægges fra en rest løbetid på 12 år til et 30 årigt fast forrentet lån. Omlægningen giver en lavere rente, og en forventet lettelse af årlig ydelse på 172.000 kr.

Det samlede budget er estimeret til 15,7 mio. kr. Under byggefasen optages et byggelån op til 16 mio. kr. til afholdelse af projektudgifterne. Når projektet er afsluttet optages et 30 årigt fastforrentet realkreditlån til endelig finansiering. Efter forventet støtte fra Københavns Kommune samt foreningens egenfinansiering på 900.000 kr. forventes en hovedstol på realkreditlånet på 9,7 mio. kr. Årlig ydelse vil ved en rente på 3,12 % blive 538.000 kr., der finansieres ved en stigning i boligafgiften på mellem 300-780 kr./md. afhængig af lejlighedens størrelse.

Projektet vurderes ikke at påvirke andelskronen negativt, idet foreningen har en reserve til fremtidig fald i andelsværdi på op til 15,9 mio. kr.

Herefter debatterede generalforsamlingen forslaget.

Efter debatten blev det samlede projekt som formuleret i punkt 1-5 på næste side sat til afstemning:

1. *Gennemførelse af tag- og renoveringsprojekt omfattende (kortfattet oversigt)*
  - a. *Etablering af nyt tag i dele af ejendommen*
  - b. *Gennemførelse af forbedringer af ejendommen med henblik på energirenovering af ejendommen*
    - i. *Ny isolering af loftetagen*
    - ii. *Ekstra isolering i 5. sals højde bag den nederste del af taget*
    - iii. *Efterisolering af de to facader vendende væk fra indergården mod hhv. nord og syd (sidehusene) samt flytning af franske altandøre m.m.*
  - c. *Gennemførelse af forbedringer af ejendommen med henblik på sikring mod vandindtrængning i forbindelse med skybrud og lignende hændelser*
    - i. *Større tagrender*
    - ii. *Forhøjelse af kanter omkring lyskasser samt opretning af betondæk bag disse*
  - d. *Gennemførelse af renovering af facader og kælder*
    - i. *Udvendig renovering/maling af vinduer og sålbænke*
    - ii. *Reparation af revner m.m. i facaden*
    - iii. *Pudsreparationer i kælder*
    - iv. *Fugtsikring af kælder*
2. *Omlægning af eksisterende kreditforeningslån med en restgæld d.d. på 5.314.000 til nyt fastforrentet, 30-årigt lån baseret til markedsrenten på tidspunktet for lånoptagelse, som er hurtigst muligt efter vedtagelse*
3. *Optagelse af midlertidigt byggelån på op til 16 mio. kr. Lånet vil blive indfriet hurtigst muligt efter projektets afslutning gennem optagelse af kreditforeningslån, se punkt 4. Lånet vil have variabel rente, og baseret på nuværende rentesatser og vilkår estimeres renteudgiften til at blive 250.000 kr.*
4. *Optagelse af nyt fastforrentet, 30-årigt kreditforeningslån med hovedstol på op til 10 mio. kr. (det budgetterede lånebehov, som er anvendt i beregninger, er med hovedstol på 9,675 mio. kr.) baseret på markedsrenten på tidspunktet for lånoptagelse, som er hurtigst muligt efter tag- og renoveringsprojektets afslutning, og når eventuel offentlig støtte er modtaget, se punkt 5.*
5. *Ansøgning om byfornyelsesstøtte fra Københavns Kommune*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad punkt 3. Supplerende forslag.** **Opretning af portdæk i forhusene**

*Motivation: Væggene i porten slår revner, hvilket skyldes at bjælker, armering og betondæk er nedslidte.*

*Vi foreslår, at det eksisterende portdæk udskiftes som en del af tag- og renoveringsprojektet.*

*Pris ca. kr. 250.000 + moms.*

Inger Marie Vennize redegjorde for bestyrelsens forslag, herunder finansiering. Da projektet forventes gennemført som en del af byfornyelsesprojektet, vil finansiering ske som omtalt under punkt 2. Bestyrelsen har beregnet, at en forøgelse af realkreditlånet med 1 mio. kr., vil betyde en stigning i boligafgiften på 31-81 kr./md. afhængig af lejlighedens størrelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Forsatsvinduer**

*Motivation: På trods af at de eksisterende vinduer har en betydelig levetid har vi registreret et mærkbart kuldenedfald. Det giver dårligt varmeregnskab og trækgener i lejlighederne. Visse lejligheder oplever desuden støj, især i de rum der vender ud mod Blågårdsgade.*

*Vi foreslår, at der opsættes forsatsrammer med enkeltlags energiglas på de eksisterende vinduer. Stykprisen anslås til at være gennemsnitligt kr. 5.500 for et dannebrogfelt (lidt dyrere med seks glas, lidt*

billigere med fire). Det giver en i flg. bestyrelsens rådgiver samlet u-værdi på 1,1 og lydreduktion på 47 db.

Der er ca. 31 vinduer/etage i indergården, fire i baghuset og otte i forhuset x seks etager = 258 vinduer. Investeringen på 1.419.000 mio. + moms kan ifølge vores rådgiver være tjent ind på 10-12 år i sparet varme.

Inger Marie Vennize redegjorde for forslaget, herunder finansieringen, der forventes at ske som en del af byfornyelsesprojektet.

Efter debat blev forslagens ordlyd ændret til:

*Det besluttet, at forslaget om energioptimering af vinduer vedtages, dog med det forbehold, at den tekniske løsning og en model for til- og fravalg skal besluttet på en efterfølgende generalforsamling.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **Ad punkt 4. Revideret varmfordelingsnøgle v. Rasmus Nielsen**

Rasmus Nielsen redegjorde for sit forslag om, at bestyrelsen, når renoveringsprojektet er tilendebragt, tager kontakt til Ista med henblik på at regulere reduktionsfaktorerne for udsat beliggenhed.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

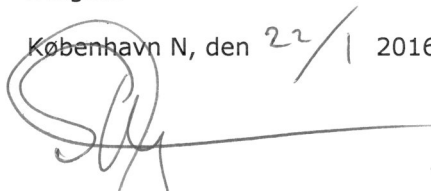
Da der ikke fremkom yderligere takkede bestyrelsen for opbakning til projektet, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.

Frederiksberg, den 25/1 2016

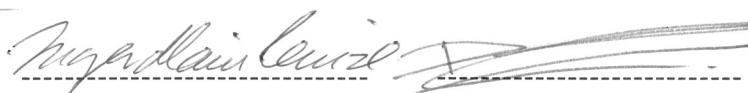


Søren Ralph Hansen  
Dirigent

København N, den 22/1 2016



Søren Riis-Vestergaard  
Formand



Inger Marie Vennize  
Bestyrelsesmedlem



Michaël Desveaux  
Bestyrelsesmedlem



Jens Christian Jensen  
Bestyrelsesmedlem



Morten Birk Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem

\*  
Nærværende referat er et beslutningsreferat.  
\*