

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i****A/B Lille Odinhøj**

År 2013, mandag den 24. juni 2013 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lille Odinhøj, i foreningens selskabslokaler, med følgende

**DAGSORDEN:**

0. Valg af dirigent og referent.
1. Låneomlægning
2. Kort redegørelse for altanprojektet (der henvises til udsendt orienteringsmateriale og oplysningerne på beboermødet den 27. maj 2013).
3. Spørgsmål og debat.
4. Stillingtagen til følgende forslag:

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at gennemføre det beskrevne forbedringsprojekt (altanudvidelse incl. glasinddækning, markiser, nyt gulv og loft + filtsning), og til at finansiere dette ved optagelse af 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag, indenfor en budget-ramme på kr. 21.300.000,00, og med en maksimal årlig boligafgiftsforhøjelse på kr. 114 pr. m<sup>2</sup>, beregnet efter afholdt udbud. Ved overskridelse af budget-rammen skal projektet på ny forelægges generalforsamlingen med henblik på stillingtagen til, om projektet trods budgetoverskridelsen skal gennemføres.
5. Såfremt forslaget under punkt 4 vedtages, tages der stilling til, om glasinddækningen af altanerne skal udføres som
  - a) Termoglas med rammer, eller
  - b) Enkeltlagsglas uden rammer.
6. Orientering om det videre forløb.

Til stede fra bestyrelsen var bestyrelsesformand Hans Schmidt, bestyrelsesmedlemmerne Bent Skaarup, Erik Poulsen, Alice Nielsen og Bente Karlsen samt bestyrelsessuppleanterne Jens Poulsen og Carl Mourier.

Herudover arkitekt Tom Hansen, altanleverandør Michael Jensen, ingeniør Jens Christian Christensen og advokat Ole Lauritzen.

### **Ad 0 – Valg af dirigent.**

Til dirigent valgtes advokat Ole Lauritzen, og som referent valgtes advokatfuldmægtig Mette Asmussen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, hvilket de mødende samtykkede i.

Dirigenten konstaterede, at der på generalforsamlingen var 115 andelshavere repræsenteret, heraf 37 ved fuldmagt.

Dirigenten foreslog, at Bent Bunde, Hanne Messina og Hanne Vesthald blev valgt som stemmetællere, hvilket de mødende samtykkede i.

Dirigenten præciserede, at kun en person pr. andel kan stemme, og at en andelshaver kun kan afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at der var en ændring til dagsordenen, idet forslag om låneomlægning - der var blevet omdelt til andelshaverne – behandles på generalforsamlingen som første punkt. Dette gav ikke anledning til bemærkninger.

### **Ad 1 – Låneomlægning**

Dirigenten oplyste, at vedtægtens § 32A reelt giver bestyrelsen mulighed for at gennemføre låneomlægningen uden generalforsamlingens godkendelse, men at realkreditinstituttet har ønsket en bekræftelse fra andelshaverne, hvorfor forslag om låneomlægning er medtaget på generalforsamlingen.

Bente Karlsen redegjorde for forslaget om låneomlægning. Bente Karlsen oplyste i den forbindelse, at omlægningen vil medføre en lavere rente, og at lånet vil blive omlagt til et 30-årigt lån, hvorved løbetiden forlænges med 6 år.

Bent Bunde, lejl. 18, spurgte hvilket lån der skulle omlægges, hvortil der blev svaret, at det er lånet på opr. kr. 20.000.000.

Efter enkelte yderligere spørgsmål blev forslaget sat under afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 2 – Kort redegørelse for altanprojektet**

Dirigenten oplyste, at dagsordenstillæg af 21. juni 2013 indeholder en opdatering af budgettet og en yderligere informationsfolder fra arkitekten.

#### **a) Andelshavernes bemærkninger**

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har modtaget indlæg fra forskellige andelshavere, som bestyrelsen ønskede at kommentere.

1.

Annelise Pfeiffer, lejl. 228, Ulla Jensen, lejl. 509, og Lis Schwartz, lejl. 410, har gjort gældende, at der burde være 2 forslag, henholdsvis forbedringsløsningen og renoveringsløsningen, til afstemning på generalforsamlingen.

Hans Schmidt svarede hertil, at der på beboermødet den 27. maj 2013 var størst tilslutning til forbedringsløsningen, og at det klart blev tilkendegivet, at bestyrelsen skulle gå videre med denne løsning.

2.

De samme andelshavere har gjort gældende, at udgiften til renoveringsløsningen er steget betydeligt i forhold til hvad der oprindeligt er blevet oplyst.

Carl Mourier svarede hertil, at udgiftsstigningen er begrundet i almindelig prisstigning, og at arkitekt Tom Hansen har anbefalet, at vinduespartierne udskiftes samtidig med renovering af altanerne, når der alligevel skal afholdes udgifter til stilladser og lifte mv., som udgør en væsentlig udgift i forbindelse med renoveringen.

Tom Hansen oplyste, at man tillige har mulighed for at udskifte sternkanterne, og at brystningerne i hvert fald skal udskiftes, fordi de efter gældende regler er for lave.

Tom Hansen oplyste videre, at det er svært at demontere markiserne og montere dem igen, hvorfor det formentlig vil være nødvendigt at udskifte de fleste markiser.

Lis Schwartz, lejl. 410, anfægtede beløbene og kritiserede, at de enkelte poster ikke blev gennemgået på beboermødet, hvortil der blev svaret, at Tom Hansen havde gennemgået udgifterne på beboermødet. Lis Schwartz gjorde endvidere gældende, at der ikke syntes at være flertal til projektet på beboermødet, idet en del af andelshaverne havde forladt mødet inden afstemningen.

3.

De samme andelshavere efterlyste oplysninger om et eventuelt fald i andelsværdien i forbindelse med projektet.

Erik Poulsen svarede dertil, at den samlede ejendom på nuværende tidspunkt er vurderet til kr. 120.000.000. Bestyrelsen har i forbindelse med altanprojektet indhentet en udtalelse fra valuaren, som mener, at der ved gennemførelse af plan A (klimaskærm) vil ske et fald i andelskronen som følge af lånoptagelsen, men at projektet samtidig udgør en forbedring og dermed en stigning i ejendommens værdi. Valuaren skønner, at projekt A vil medføre et nettofald i den samlede andelsværdi på kr. 5-7 millioner. Hvis plan B (uden klimaskærm) gennemføres, er der tale om en ren vedligeholdelse, og andelskronen vil i den situation blive væsentligt forringet.

Birthe Agger Nielsen, lejl. 216, påpegede, at det formentligt kan betale sig at vælge plan A der er lidt dyrere, og henviste til renoveringen i bygning C, hvor der blev udført dårligt arbejde, som medførte betydelige omkostninger på trods af, at det var den billigste løsning på opstartstidspunktet.

xxx, lejl. 117, spurgte, om nye vinduer og døre ville blive betragtet som en vedligeholdelse eller en forbedring, hvortil det blev svaret, at det i det væsentligste ville blive betragtet som en vedligeholdelse.

Annelise Pfeiffer, lejl. 228, påpegede, at hun ikke mente, at beboerne er blevet tilstrækkeligt oplyst, til at træffe en beslutning, og at det ikke var alle der var mødt på beboermødet. Hun opfordrede til, at bestyrelsen lægger projektet på hylden i 1/2-1 år, således at alle aspekter kan blive klarlagt.

Bestyrelsesformand Hans Schmidt påpegede, at de to løsninger blev drøftet indgående på beboermødet, og at der var massiv opbakning til forbedringsløsningen, hvorfor det kun er denne løsning, man har medtaget på generalforsamlingen. Endvidere tilsluttede han sig, at der vælges en fuld løsning, i stedet for at gå efter det billigste, idet en dyrere løsning nu formentlig vil være billigere på sigt.

Birthe Agger Nielsen, lejl. 216, bekræftede, at der var stor opbakning til den fulde løsning.

Inger xxx, lejl. 117, spurgte ind til problemerne ved blok C, hvortil Erik Poulsen oplyste, at man havde valgt en nødløsning, som nu har vist sig ikke at være holdbar.

Annelise Pfeiffer, lejl. 228, spurgte til om en renoveringsløsning ikke kunne være tilstrækkelig. Carl Mourier oplyste, at der er revnedannelser i betonen, fordi betonen oprindelig er udført dårligt, hvorfor det vil være økonomisk og teknisk uansvarligt ikke at vælge plan A. Han påpegede, at renovering ikke er nok, hvorfor en sådan løsning på sigt vil være dyrere end løsningen med klimaskærm.

Helga Bildgerd, lejl. nr. 416, oplyste, at hun ønskede at se flere tilbud og forslag. Bestyrelsesformand Hans Schmidt svarede, at det foreliggende oplæg er at betragte som et skitseoplæg, som efter projektering vil blive sendt i udbud, hvis det vedtages af generalforsamlingen. Der vil blive indhentet 3 tilbud, som forhåbentlig vil ligge indenfor forslagetets budgetramme på kr. 21.300.000.

4.

De samme andelshavere mente, at generalforsamlingen skulle ophæves og afholdes en anden dag.

Ole Lauritzen svarede hertil, at han som dirigent ikke kunne imødekomme en anmodning om at udskyde generalforsamlingen. Han påpegede, at såfremt man ikke mente, at man var blevet tilstrækkeligt oplyst, måtte man stemme imod forslaget.

5.

Kurt Burmeister Eriksen, lejl. 16, har foreslået, at der foretages projektering og udbud inden stillingtagen til projektet og anbefaler en alternativ løsning fsv. angår glasinddækning i blok B.

Hans Schmidt svarede, at der allerede er brugt penge på skitseprojektering, men at det er hensigtsmæssigt at få generalforsamlingens godkendelse af projektet, inden der ofres store beløb på detailprojektering og udbud.

Hans Schmidt ville ikke afvise, at der i forbindelse med detailprojekteringen kan blive tale om alternative løsninger, når blot budgetrammen overholdes.

6.

Klavs Nielsen, lejl 150, har tilkendegivet og foreslået, at finansieringsudgifterne ikke bør deles lige på andelene, men fordeles efter disses areal eller efter antallet af beboere.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen tilslutter sig det fremsatte ændringsforslag. Den model bestyrelsen har foreslået, vil efter al sandsynlighed ikke kunne gennemføres, fordi den er i strid med vedtægternes princip om udgiftsfordeling, som næppe vil kunne fraviges, end ikke ved en generalforsamlingsbeslutning med kvalificeret flertal. Ole Lauritzen har forelagt spørgsmålet for en ekspert på området, som har frarådet modellen med påligning af en ens udgift pr. andel.

Forslaget ændres derfor til, at udgiften i stedet fordeles efter  $m^2$ .

Ulla xxx, lejl. 212, påpegede, at hun ikke fandt dette rimeligt, da hun bor i en stor lejlighed, og derved ville få en stor ekstraudgift vedrørende en forbedring der medfører samme værdi for alle boliger uafhængigt af antal  $m^2$ .

Jørgen Viberg, lejl. 401, tilsluttede sig Ulla xxx's bemærkninger og påpegede, at der er tale om samme størrelse altan for alle. Jørgen Viberg foreslog en vedtægtsændring, således at der udarbejdes regler for hvad der vedrører fællesudgifter og hvad der vedrører kollektive udgifter.

Keld Nordmann tilsluttede sig Ulla xxx's og Jørgen Vibergs synspunkter.

Ole Lauritzen bemærkede i den sammenhæng, at en vedtægtsændring som skitseret formentlig ikke vil være mulig, idet grundlaget for samtlige købere af andele derved ville blive ændret.

## **b) Thermoglas eller enkeltlagsglas**

Tom Hansen redegjorde kort for projektet, herunder for løsningen med og uden thermoglas.

Michael Jensen oplyste i den sammenhæng, at thermoglas med rammer er stabile og vandafvisende, og at man hurtigere vil opnå den optimale komforttemperatur på altanen. Denne løsning er endvidere vindafvisende.

Michael Jensen oplyste, at enkeltlagsglas bliver sluttet til i toppen og i bunden, hvilket medfører, at der kommer et lille lodret mellemrum mellem glaspladerne. Disse mellemrum kan medføre, at der kommer regn ind når det regner, og hvis det blæser, vil det tage længere tid at opnå komforttemperatur.

Michael Jensen anbefalede thermoglas med aluminiumsrammer tilsvarende dem der har været udstillet i forbindelse med beboermødet, og som beboerne har haft lejlighed til at se, og oplyste i den forbindelse, at prisforskellen på ca. kr. 600.000 mellem de to løsninger, skal ses i sammenhæng med den større kvalitet, der opnås ved at vælge thermoglas.

Nogle andelshavere vil nok mene, at de lodrette sprosser, som er en del af thermoglassenes rammer, vil virke distraherende på udsynet.

Tove Pedersen, lejl. 505, spurgte til om man kunne oplyse en procent for hvor stor forskel der er mellem de to løsninger i relation til lysindfald. Michael Jensen svarede, at der ikke findes konkrete beregninger heraf.

Birthe Agger Nielsen, lejl. 216, tilsluttede sig, at man skulle vælge løsningen med thermoglas, idet mange formentlig ville få problemer med de hårde vindstød der ofte forekommer på grund af bebyggelsens udsatte beliggenhed.

## **c) Gennemgang af materiale fremsendt den 21. juni 2013**

Ole Lauritzen kommenterede det nye materiale, som er blevet fremsendt den 21. juni 2013, og fremhævede i den forbindelse følgende:

- Der er sket en forhøjelse af posten uforudsete udgifter.
- Der er indhentet en opdateret årlig ydelse, der pr. 11. juni 2013 udgjorde kr. 1.269.752. Ole Lauritzen påpegede, at ydelsen er foreløbig, idet man først kender den reelle ydelse, den dag lånet hjemtages.
- Budgettet indeholder nye beregninger af boligafgiftsforhøjelsen fordelt efter m<sup>2</sup>.

## **d) Boligstøtte**

Ole Lauritzen oplyste, at man som pensionist kan opnå boligstøtte som lån, såfremt man opfylder de almindelige betingelser for at modtage boligstøtte.

Andelshavere, som har modtaget boligstøtte før 1. juni 2008, og som bor det samme sted, vil dog kunne få boligstøtte som tilskud.

### Ad 3 – (yderligere) spørgsmål og debat

Annelise Pfeiffer, lejl. 228, påpegede, at hun helst så sig fri for prossede vinduer, idet det ville tage hendes udsigt, og at hun ønskede at beholde sin markise. Dertil spurgte hun på ny, om hun måtte være fri for løsning A på sin altan.

xxx, lejl. 102, påpegede, at de øvrige facadevinduer i blok A er i dårlig forfatning og formentlig også bør udskiftes i forbindelse med altanprojektet. Der blev spurgt til, om denne udgift er medtaget i projektet. Dennis Madsen, lejl. 602, tilsluttede sig lejl. 102's bemærkning.

Tom Hansen svarede, at han er opmærksom på vinduernes stand, og at en udskiftning kan komme på tale, hvis udgiften kan indeholdes i budgettet.

Annelise Pfeiffer, lejl. 228, gentog sit spørgsmål fra tidligere, og Erik Poulsen oplyste, at der, såfremt forslaget vedtages, vil blive nedsat et byggeudvalg, som vil forsøge at besvare samtlige spørgsmål fra beboerne, også detailspørgsmål.

Lis Schwartz, lejl. 410, udtrykte på ny sin utilfredshed med projektet, og blev bakket op af Leif Mortensen, lejl. 118. Leif Mortensen tog tillige spørgsmålet om tagrenovering op. Hans Schmidt oplyste, at der er indhentet tilbud på taget i blok B, og at der vil blive kigget nærmere på det, som led i den almindelige drift.

Alice Graver, lejl. 103, spurgte, om der vil ske samme stigning i boligudgiften for lejerne i ejendommen, hvortil dirigenten svarede, at udgiften vil blive pålagt lejerne i det omfang lovgivningen gør det muligt. Det blev bemærket, at lejerne formentlig vil have mulighed for at få tilskud via boligstøtte.

Bent Graver, lejl. 103, spurgte om vedligeholdelsesplanen bliver overholdt, hvortil Hans Schmidt svarede, at vedligeholdelsesplanen bliver fulgt, men at altanprojektet ikke er medtaget heri, da budgetteringen i så fald ikke ville være realistisk.

Ellen xxx, lejl. 105, spurgte til, om man ved altanudvidelsen kan forvente en forøgelse af lejlighedernes bruttoetageareal, hvortil Tom Hansen oplyste, at når der er tale om en lukket altan, kan m<sup>2</sup> medtages i bruttoetagearealet.

Debatten blev derefter afsluttet efter en kort afrunding fra Erik Poulsen, der påpegede, at vilkårene for at søsætte projektet er særligt gunstige nu, hvor byggepriserne og realkreditrenten er lave, og da BRF-Kredit har lovet særligt gode vilkår, hvis projektet påbegyndes nu.

### Ad. 4 – Stillingtagen til følgende forslag

Ole Lauritzen redegjorde for, hvorledes forslaget skulle formuleres, med den nye ændring i forhold til udgiftsfordelingen. Klavs Nielsen, der havde fremsendt ændringsforslag vedrørende udgiftsfordelingen, var på ferie, men Dennis Madsen, lejl. 602, som var mødt på vegne Klavs Nielsen, havde ingen bemærkninger til den nye formulering.

Det nye forslag blev herefter læst op:

*Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at gennemføre det beskrevne forbedringsprojekt (altanudvidelse incl. glasinddækning, markiser, nyt gulv og loft + filtsning), og til at finansiere dette ved optagelse af 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag, indenfor en budget-ramme på kr. 21.300.000,00, og med en maksimal årlig boligafgiftsforhøjelse på kr. 114,00 pr. m<sup>2</sup>, beregnet efter afholdt udbud. Ved overskridelse af budget-rammen skal projektet på ny forelægges generalforsamlingen med henblik på stillingtagen til, om projektet trods budgetoverskridelsen skal gennemføres.*

Forslaget blev herefter sat under skriftlig afstemning med følgende resultat: For forslaget stemte 80. Imod forslaget stemte 32. 1 stemte blankt og 2 undlod at stemme.

Forslaget var hermed vedtaget.

#### **Ad 5 - Termoglas med rammer eller enkeltlagsglas uden rammer.**

Forslag om thermoruder med aluminiumsrammer blev derefter sat under afstemning ved håndsoprækning. For forslaget stemte 108. Imod stemte 5.

Forslaget var hermed vedtaget. Forslaget om enkeltlagsglas uden rammer var i konsekvens heraf bortfaldet.

Hans Schmidt orienterede kort om den kommende proces og lovede, at den vil foregå loyalt, positivt og demokratisk.

---o0o---

Da der ikke forelå yderligere til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Hans Schmidt takkede for der flotte fremmøde og den gode debat og ønskede alle en god aften.

Således passeret.

Som dirigent:

Ole Lauritzen

Bestyrelsesformand:

Hans Schmidt