

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 16. januar 2014. EF Danasvej 4-6

Start: 19.00. Møde slut kl. 20:20.

Tilstede: Kim og Jane (4, [st.th](#)), Lotte (4, st.tv), Bjarni (4, 1. tv), Nicholas (4, 2. tv – med fuldmagt), Jan (4, [2.th](#)), Karin og Nils (4., 3. sal), Sofie og Martin (6, 2. tv), Henrik (6, 2.,th), Edward (6, stuen) og Peter (kælder).

Ikke tilstede: Niels Vallentin (6, 1.sal), Anne Mette Stæhr (baghuset), Johnny (4, 1. th). Karin har fuldmagt fra Johnny.

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent:

Kim vælges som referent. Nils som dirigent. Dagsorden tiltrådt uden anmærkninger. Formalia er overholdt.

2) Facerenovering

Karin fortæller, at facerenoveringen (som besluttedes på sidste GF marts 2013) har været lang tid undervejs grundet travlhed, men at bestyrelsen nu kan præsentere udsendte plan for facerenovering. Planen er udarbejdet efter vurdering fra uvildig byggevejleder (som besluttet på sidste GF), der påpeger, at facerenoveringen skal foretages senest inden for 4-5 år for at begrænse eskalering i skadeomfang/omkostninger. Facaden mod gaden er mest misvedligeholdt, hvorfor den bør have første prioritet. Herefter følger facaden mod gården og til sidst den vestvendte gavl. Den østvendte gavl har ingen skader og er således ikke omfattet af denne plan. For at fordele udgifterne over tid, foreslås en todelt etapeudførelse med udførelse i hhv. 2014 og 2016. 1. etape kan gennemføres i foråret 2014 over 4-8 uger, omfatter gadefacaden og foreslås gennemført som en totalentreprise, hvor tilbuddet indhentes efter licitation for at opnå af den mest fordelagtige pris.

Henrik gennemgår planen (se denne) og følgende forhold fremhæves:

- En stor del af prisen udgøres af leje, opsætning og nedtagning af stillads. Af konkurrencehensyn er valgt, at entreprenøren frit kan vælge, hvorvidt arbejdet skal udføres med stillads eller lift.
- Jan påpeger, at det er særdeles vigtigt, at vi indhenter faste priser for projektets udførelse, da vi ved sidste facaderenovering i 2002 nær havde fået en ekstraregning på 70.000 DKK.

- Fastpriser har den ulempe, at entreprenøren ofte vil vælge et konservativt (dyrere) tilbud for at sikre sig mod ubehagelige overraskelser, hvilket undgås ved timeløn. Nicholas fremhæver, at faste priser desuden har den ulempe, at det for håndværkerne kan være et incitament til at få udført arbejdet hurtigt, hvilket kan kompromittere kvaliteten. Timeløn medfører tilgængæld, at projektets økonomi er ukendt og styring vanskeligt.
- Jan og Henrik påpeger, at vi forventes at have et særdeles flot resultat for regnskabsåret 2013, hvorved overskuddet kan indgå i finansieringen af fx 1. etape af facaderenoveringen.

Efter gennemgang rejses følgende spørgsmål til projektet:

- Sofie: Har bestyrelsen undersøgt om tagets tagrender også kan udskiftes i projektet, idet der ofte står vand ned fra disse? Henrik svarer, at det må bero på en nærmere vurdering, idet årsagen til vandets overløb dels kan skyldes tilstoppede tagrender (der let kan renses), dels nedløbsrør og/eller tagrende af dårlig kvalitet. Jan tilføjer, at en komplet udskiftning af tagrenderne vil kræve løsning af tagpladerne, hvilket er bekosteligt.
- Jane: Har bestyrelsen overvejet om facaden kan afrensnes i samme session, når nu stilladset er oppe. Karin svarer, at det tidligere er undersøgt og, at det var bekosteligt, hvorfor løsningen er fravalgt. Henrik tilføjer, at ejendommen (ovenover Salon 39) i efteråret 2013 netop fik foretaget afrensning af murværket, hvilket umiddelbart ikke kan ses.
- Kim: Er en omlægning (fastsættelse) af ledninger på gårdfacaden med i projektet? Jan forklarer, at ledningerne har været problematiske gennem længere tid og ikke er omfattet af projektet. Der er taget mange kampe med TDC og tidligere er også forsøgt at få organiseret træk af kabler langs køkkentrappen, men uden held.

Efter gennemgang følger en diskussion, hvor følgende betragtninger fremkommer:

- Henrik: De estimerede udgifter er konservativt skønnet, men det nøjagtige budget afhænger af de tilbud, vi får efter licitationen. Vi har valgt, at en byggevejleder står for indhentning af tilbud og sammenligning af disse, idet vi ikke selv har forstand på dette.
- Martin foreslår, at der udpeges en styregruppe for projektet, så enhver beslutningen ikke skal tiltrædes på en række ekstraordinære GF. Det er der bred enighed om

Beslutning: Det besluttet, at bestyrelsen har mandat til at gennemføre projektet indenfor de overordnede økonomiske rammer, der er omtalt i renoveringsplanen.

- Karin: Der ville opnås en mindre besparelse ved at gennemføre projektet samlet i en etape, men det vil kræve en væsentlig større her og nu betaling
- Edvard: Det er en stor udgift for ham at betale.

- Karin: Gårdrenoveringen var overvejet inkluderet i facaderenoveringen, men det vil naturligvis kræve en større udbetaling pr. lejlighed. Jan nævner alternativet, at vi optager et fælleslån, men påpeger, at et fælleslån kan have problematiske konsekvenser, idet vi hæfter solidarisk.

- Karin fortæller at byggevejleder har udtalt, at facaden, hvis den fortsat misvedligeholdes, bliver dyrere og dyrere at udbedre, hvorimod gårdprojektets pris er mere stationært.

-Henrik: Forslår, at man kan lade de øremærkede penge til gårdprojektet (aktuelt 85.000 DKK) indgå i finansieringen af etape 1.

- Martin opsummerer: 400.000 (1. etape)-185.000 (grundfond+årets forventede resultat)-85.000 (gårdprojekt) = 130.000, der skal betales af lejlighederne, hvis dette forslag besluttet.

- Henrik: Lykkes det os at komme igennem næste regnskabår, kan dette overskud stortset have finansieret hele etape 1.

- Martin: Finder facaderenoveringen som værende 1. prioritet, men tilføjer, at gårdens huller i belægninger og ikke mindst parkeringstaget (der er råddent og asbestholdigt) også bør prioriteres.

- Jan tilføjer, at vores ejendom generelt er i god stand. Vinduer er udskiftet løbende undtagen hos Vallentin, taget skiftet i midt 1980'erne. Kloakker er renoveret 2007, varmesystem er ligeledes udskiftet. Således ingen umiddelbare store renoveringsarbejdet forude udover facader og gård.

Afstemning om hvorvidt bestyrelses forslag til facaderenovering skal gennemføres:

For: Alle tilstedeværende (fraset Edward), inkl. Johnny (fuldmagt via Karin)

Imod: Edward

Ikke afgivet stemme: Valentin og Baghuset.

Stemt for: 160/200 (fordelingstal) = 80%

Stemt imod/ikke stemt 40/200 (fordelingstal) = 20%

Forslaget er vedtaget. På ordinære GF kan der tages stilling til del-finansiering via budgetoverskud samt hvorvidt gårdprojektets øremærkede penge, skal overføres dette projekt.

Generelle beskeder:

- Henrik har sat sin lejlighed til salg og udtræder af bestyrelsen ved næste GF.
 - Lotte har mellem 29/12 og 31/12-13 haft indbrud, hvor tyven er kommet igennem et åbent vindue. Intet stjålet, men Lotte henstiller til, at vi er vågne, hvis vi ser fremmede, der ikke har ærinde hos os.
 - Kim henstiller til, at vi lukker køkkentrappedørerne omgående, hvis de står åbne/på klem.
 - Jan henstiller til, at vi også er opmærksomme på vaskeri og depotdørerne.

Mødet hæves kl. 20:20

Tak for god ro og orden.