

ANDELSBOLIGFORENINGEN STRANDLODSGÅRDEN

Ekstraordinær generalforsamling, torsdag d. 17. april 2008

19 andelshavere var mødt inklusive bestyrelsen. Der var desuden modtaget 7 lovlige fuldmagter.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent
- 2. Valg af stemmeudvalg
- 3. Gennemgang af rørprojekt v/ingeniør Stig Lindholm
- 4. Gennemgang af lånefinansiering v/ advokat Ulla Bruun, Andelsbo
- 5. Evt.

Ad 1 Valg af dirigent

Advokat Ulla Bruun blev valgt til dirigent

Ad 2 Valg af stemmeudvalg

Stemmeudvalgets sammensætning: Henny Engelbo og Bente Allesøe

Ad 3 Gennemgang af rørprojekt

I arkitekt Ole Andersens fravær gennemgik ingeniør Stig Lindholm rørprojektet som det vil forløbe, hvis alle etaper gennemføres i én omgang - dvs, etape 1+2 med stigrør samt nye rør i alle lejligheder og etape 3 med nye rør i kælder samt ny varmtvandsbeholder.

Stig Lindholm oplyste, at arbejdet vil blive udført af to hold håndværkere, hvor det ene hold arbejder på bagtrapper og i lejligheder, mens et andet hold arbejder i kælder og kedelrum.

Det er planen, at de gamle forsyningsrør først bliver fjernet, når de nye er sat op. Det betyder, at alle beboere kan forvente at få glæde af de nye vandrør samtidig og med et så ringe omfang af gener som muligt.

Rådgiverne forventer, at foreningen kan spare op mod 1 million kr. i håndværkerudgifter ved at gennemføre projektet på én gang i stedet for i to omgange.

På et spørgsmål om, hvorfor man ikke sætter vandmålere op samtidig med de andre arbejder, oplyste Stig Lindholm, at det ikke indgår i projektet, men at nye rørintallationer vil blive udført på en måde, så vandmålere let kan eftermonteres. Advokat Ulla Bruun kunne dog tilføje, at individuelle vandmålere vil skulle vedtages på en generalforsamling, da det betyder en omlægning af betalingen for vandforbrug.

Den udsatte beslutning om rørprojektet betyder, at den oprindelige tidsplan ikke holder. Bestyrelsen anbefalede derfor, at håndværkerne først går i gang 1. januar 2009 eller snarest derefter, bl.a. for ikke at risikere at genere beboerne med manglende vand eller et rend af håndværkere op til og omkring jul.

På et spørgsmål vedrørende eventuel risiko for, at projektet ikke holder det foreløbige budget på ca. 11 mio. kr., blev det oplyst, at de aktuelle priser var indhentet hos en førende entreprenør i branchen. Derfor har rådgiverne stor tiltro til, at priserne nok skal holde.

Advokat Ulla Bruun, Andelsbo, kunne desuden oplyse, at hvis projektet bliver meget dyrere end beregnet og medfører yderligere huslejestigninger, vil det kræve en beslutning på en ny generalforsamling.

Ad 4 Gennemgang af muligheder for lånefinansiering

Bestyrelsen havde via Andelsbo indhentet yderligere to lånetilbud - ud over det allerede kendte fra den ordinære generalforsamling, hvor der var lagt op til et låneprovenu (via omlægning af eksisterende lån samt optagelse af nyt) på i alt 8 mio. kr. til dækning af etape 1+2.

Dette lån ville medføre en huslejeforhøjelse på ca. 7,5 %. Siden ville huslejen stige yderligere som følge af etape 3 til en pris af ca. 4 mio. kr.

De nye lånetilbud gik begge på en samlet omlægning af eksisterende lån og optagelse af nyt lån med et totalt provenu på i alt 11 mio. kr.

A)

30-årigt obligationslån med normalt afdrag. Vil medføre en huslejestigning på cirka 15 %.

B)

30-årigt obligationslån med 10 års afdragsfrihed. Vil medføre en huslejestigning på ca. 8 % de første 10 år og yderligere 16 % de sidste 20 år.

AFSTEMNING:

Ved den efterfølgende afstemning blev det samlede rørprojekt kædet sammen med lånefinansieringen. Forslag A blev enstemmigt vedtaget.

Huslejeforhøjelsen på 15 % træder dermed i kraft fra og med januar 2009.

Yderligere information om rørprojektet vil løbende blive udsendt. Alle beboere vil modtage specifik information om, hvor og hvornår de planlagte håndværksarbejder vil blive udført.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen
