

Andelsboligforeningen Lyksborg

Ekstraordinær generalforsamling den 21. februar 2024, kl. 17.30

Den 21. februar 2024, kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i fælleslokalet på Svanevej 25, kælderen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen indstiller at beslutningen om de vedtagne arbejder på generalforsamling den 21.11.2023, **omstødes således at arbejdernes ændres til:**
Forslag A. Skylning af varmtvandsrør + montering af nye ventiler for en pris på op til 200 t.kr. Det forventes herefter at legionella forsvinder, og at vandtrykket bliver betragteligt bedre. Projektet betales via foreningens driftskonto.
Forslag B. Bemyndigelse til bestyrelsen til at igangsætte facade og vinduesprojekt - herunder optage samt omlægge realkreditlån - jf. tidligere fremlagte budgetforslag C fra CP Byggerådgivning af den 22.09.2023 på beløbsramme op til 5.156.000 kr. Dette ændre finansieringen til forslag tilhørende budget C. Se tidligere beslutningsoversigter vedhæftet. Se i øvrigt vedhæftede redegørelse fra bestyrelsen om hvorfor de anbefaler projektet ændret.

Såfremt forslag A og B ikke vedtages på denne generalforsamling, er tidligere vedtaget projekt fra generalforsamling 21.11.2023 stadig gældende.

3. Eventuelt.

Repræsenteret var 15 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt, ud af 20 stemmeberettigede (grundet kommende sammenlægninger) svarende til en fremmødeprocent på 75%. Endvidere deltog Heidi Sommer fra WA ApS.

Pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Heidi Sommer valgtes til referent og dirigent og erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtens §26, stk. 1.

Pkt. 2 – Forslag

Forslagene blev behandlet samlet, men stemt om hver for sig. Det er stadig oplæg vedr. vindue og facaderenovering fra generalforsamling 22.09.2023 der gælder.

Den samlede bestyrelse mente ikke at de kunne negligere, at Guldager havde foreslået den alternative løsning om skylning af rør i stedet for udskiftning af rør, for potentielt at kunne rykke udskiftning af rør i x-antal dage/år. Dette på trods af at rådgiver Casper Pedersen, CP Byggerådgivning anbefaler udskiftning af rør pga. tilstand samt alder.

Forslag A – Forslag A. Skylning af varmtvandsrør + montering af nye ventiler for en pris på op til 200 t.kr. Det forventes herefter at legionella forsvinder, og at vandtrykket bliver betragteligt bedre. Projektet betales via foreningens driftskonto.

- Udskiftning af rør kom på tale pga. legionella i foreningens rør, og idet faldstammerne er 70 år gamle. Faldstammer forventes at kunne leve 50 år i alt, så de er allerede over den anbefalede forfaldsdato.
- Guldager forventer at Legionella forsvinder ved skylning af rør, samt at trykket i rør forbedres. Dette idet temperaturene i systemet forbedres, når kalken aftager.

- Det blev pointeret, at metoden er med en vis usikkerhed og der er ubekendte faktorer, der gør at det ikke vides hvor længe det holder - eller om at det overhovedet holder - at få skyllet rørene. Det blev dog oplyst at Guldager i deres tilbud står for evt. skader der opstår i forbindelse med skylning, såfremt foreningen betaler en præmie herfor. Dette forhold undersøges nærmere af bestyrelsen.
- Guldager tager en opgang pr. dag. Der SKAL være adgang til lejlighederne, på trods af at arbejdet foregår nede fra kælderen, idet de skal ind og tjekke hanerne i lejlighederne. Guldager skal varsle arbejderne med 6 uger.
- Der kan potentielt blive et problem med forsikringen, hvis der kommer vandskader pga. manglende vedligeholdelse af rør i ejendommen. Foreningen er dog ikke plaget af vandskader, hvorfor dette pt. ikke er et issue. Der har været en vandskade for nyligt, men det var ikke i faldstammer men et skjult rør.
- Bestyrelsen har ligeledes haft kontakt med Krüger og indhenter et alternativt tilbud. Bestyrelsen går videre med det firma de internt beslutter.
- Faldstammerne og vandrør har det ikke godt og de skal skiftes, så dette er alene en udskydelse af projektet. Der findes pt. ikke noget overblik over, hvor mange individuelle faldstammer der evt. er udskiftet.
- Bestyrelsen håber ligeledes, at verdensøkonomien har ændret sig til vandrørsprojekt sættes i gang, således at renterne er faldet. At få skyllet rørene i stedet for udskiftning af rør spares der potentielt realkreditrenter, idet realkreditlånet der optages er ca. 5 mio.kr. mindre end tidligere vedtaget låneoptagelse.
- Bestyrelsen anbefaler ikke at få foret faldstammerne, da man ikke ved hvor længe det holder. Foreningen har fået et tilbud på dette for ca. 600 t.kr.

Forslag A blev vedtaget med simpelt flertal med 13 stemmer for og 2 stemmer imod.

Forslag B – Forslag B. Bemyndigelse til bestyrelsen til at igangsætte facade og vinduesprojekt - herunder optage samt omlægge realkreditlån - jf. tidligere fremlagte budgetforslag C fra CP Byggerådgivning af den 22.09.2023 på beløbsramme op til 5.156.000 kr. Dette ændre finansieringen til forslag tilhørende budget C. Se tidligere beslutningsoversigter vedhæftet. Se i øvrigt vedhæftede redegørelse fra bestyrelsen om hvorfor de anbefaler projektet ændret.

- Nogle lejligheder har dårlige vinduer og andre har dårlige rør, men udskiftning af vinduer og facadeprojektet anbefales foretaget nu, idet det afhjælper lejligheder med dårlige vinduer og giver ejendommen et værdiløft. Foreningen kan ved tilskud fra Kommunen få op til ca. 2mio.kr. for vinduesprojektet, som ansøges i marts 2024 jf. tidligere besluttet projekt. Hvordan evt. tilskud skal hjælpe nuværende eller fremtidig projekt tages der stilling til, når det vides om der foreligger tilskud til projektet eller ej.
- Administrator oplyste, at ved vedtagelse af det foreslået projekt til denne generalforsamling fra bestyrelsens side er lagt op til samme finansiering, som da foreningen vedtog det store projekt. Finansieringen er 75% FlexLife uden afdrag og 25% kontantlån med afdrag. Finansieringen blev foreslået ved vedtagelse af det store projekt, for at stige mindst muligt, men stadig rimeligt i boligafgift. Ved vedtagelse af dette projekt stiger andelshaverne derfor 10% i boligafgift jf. vedlagte oversigt over boligafgifterne. I dette forslag omlægger foreningen 2 eksisterende lån. FlexLån F10K med ca. 18 år i restløbetid og et kontantlån med afdrag med ca. 21 år i restløbetid. Løbetidsforlængelsen giver likviditetslettelse, som foreningen får gavn af ved denne låneoptagelse.
- Opsætning af nye tagrender samt reovering af kviste skal med i projektet. Der er på den ordinære generalforsamling vedtaget opsætning af nye tagrender på bygningen, samt el-arbejder i hestestalden, i alt 100.000 kr., som tages fra foreningens likvider i banken.

Forslag B skal pga. 10% boligafgiftsstigning vedtages med kvalificeret flertal jf. vedtægterne. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 3. Eventuelt

- Det tidligere besluttede byggeudvalg kan deltage med næste bestyrelsesmøde, hvor det aftales hvordan de kan være behjælpelige i projektet.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 18.30