

Referat – ekstraordinær generalforsamling for A/B Hirsebo

År 2014 onsdag den 15. januar kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for A/B Hirsebo i medborgerhuset, Pilegården, store sal, 2700 Brønshøj.

Mødt var 58 andelshavere heraf 8 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt og administrationschef Lisbeth Bayer fra B & T Administration samt arkitekt John Bergelin.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent.

Formand Torben Dall Nielsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var sket med det i vedtægternes § 4 foreskrevne varsel af 8 dage og anså, da der ikke var bemærkninger hertil, generalforsamlingen for rettidig indkaldt, lovlig og beslutningsdygtig.

Dagsordenen blev herefter gennemgået.

Ad dagsordenens punkt 2 – Budget II - Vedtagelse heraf gælder alene for det tilfælde, at kommunen giver tilskud.

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at iværksætte udskiftning af ejendommens tag, kviste, vinduer, døre samt isolering af facade og anden energioptimering m.v. i henhold til budgetoplæg, benævnt budget II, med tilskud på 25 % af udgifterne fra Københavns Kommune og med restbeløbet finansieret ved optagelse af realkreditlån, som anført nedenfor og samtidig forhøjelse af boligafgiften med 33 %. Endvidere bemyndigelse til, at bestyrelsen kan optage banklån til mellemfinansiering af indtil kr. 6. mill. (idet tilskud fra kommunen først udbetales efter byggeriets afslutning).

Uffe Bierfelt indledte med at oplyse, at andelsboligforeningens bestyrelse fra sensommeren 2013 havde arbejdet med rammerne for et oplæg til en renovering af ejendommen i fortsættelse af drøftelserne på den ordinære generalforsamling 2013.

Det viste sig under arbejdet, at det måske var muligt at få tilskud fra Københavns Kommunes Byfornyelsesafdeling, men det krævede, at der blev indleveret en ansøgning, som skulle indleveres senest den 1. november 2013. Kommunen havde i sit materiale pointeret, at det der kunne give grundlag for tilskud på A/B Hirsebos ejendom ville være en energioptimering. Alle arbejder, der kunne bidrage hertil, ville være afgørende for, at man kunne blive udvalgt i første runde.

Ansøgningen skulle og blev indgivet inden 1. november 2013 og i ansøgningen blev der søgt om tilskud til såvel nyt tag som nye kviste og nye vinduer. I en telefonsamtale administrator havde haft med kommunen, blev det præciseret, at alle de 3 energioptimerende tiltag skulle med for, at man kunne forvente at blive udvalgt til støtte, idet ejendommen ikke ligger i et af indsats områderne.

Umiddelbart før årsskiftet blev Uffe Bierfelt kontaktet af kommunen og fik meddelelse om, at Hirsebo var udvalgt som 1 af 60 af de i alt 104 ansøgere. Derefter blev der afholdt et møde med kommunens medarbejdere, Torben Dall Nielsen og arkitekt Bergelin, hvor det blev drøftet, hvilke betin-

gelse kommunen stillede for, at man kunne forvente, at en endelig ansøgning kunne føre til tilskud.

Én af betingelserne var, at der skulle være mindst 50 % af andelsboligforeningens andelshavere, som ved en generalforsamling, der skulle afholdes inden udgangen af januar måned 2014, vedtog projektet og indenfor samme tidsramme, skulle der skaffes dokumentation for, at der kunne opnås finansiering.

Der har derfor været meget kort tid til at forberede generalforsamlingen.

Herefter fik John Bergelin ordet for en kort redegørelse om det foreslåede byggeri og de medsendte budgetter. Han oplyste, at taget er fra husets oprindelse. Der er budgetteret med, at taget skal hæves 10-15 cm, og der skal lægges nye teglsten og undertag. Kvistene udskiftes og nye kviste sættes ind. Der var budgetteret med, at der ikke skulle altaner på igen på kvistene mod gården. Der vil blive opsat træ/aluminiums vinduer. Alle vinduer vil blive skiftet herunder også kældervinduerne. Disse er vedligeholdelsesfri og har en bedre støj og varme isolering. Der vil ske efterisolering af gavle udvendig fra. Det forventes, at der vil være en samlet varmebesparelse på 25 -30 %.

Der blev spurgt, om der vil blive isoleret helt ud i skunken. Hertil blev nævnt, at det vil der.

Økonomien blev debatteret. Boligafgiften vil stige med 33%. Andelsværdien vil alt andet lige falde i forbindelse med renoveringen, men faldet i andelsværdien vil ikke gå under de priser, der p.t. er blevet handlet til.

Projektet blev debatteret. En andelshaver nævnte, at han havde haft kontaktet kommunen, og de havde oplyst, at alle projekter ikke behøver at være med, for at foreningen kan få tilskud. Han spurgte derfor, hvorfor man ikke havde opstillet flere alternerende forslag, således at foreningen havde noget at vælge imellem. Uffe Bierfelt svarede, at man ikke kunne sende flere ansøgninger til kommunen med forskellige forslag, men at man havde lagt sig fast på byggeriets omfang, når man fremsendte den første ansøgning. Det ville næppe være sandsynligt, at foreningen ville opnå tilskud ved den endelige sagsbehandling, hvis ikke en energioptimering var total.

En andelshaver spurgte, om man ikke kunne søge igen til næste år. Uffe Bierfelt svarede, at man ikke kunne vide, hvor mange penge, der politisk ville blive disponeret til byfornyelsespuljen, idet det fastsættes fra år til år, og muligheden for at kunne få tilskud er ligeledes bestemt af, hvor mange ansøgere der er.

Der blev spurgt, hvornår de forskellige arbejder bør foretages. Hertil nævnte John Bergelin, at vinduerne skal males og snedkerrepareres nu, så kan de måske holde 5 år endnu. Taget og zinkinddækningerne er slidt ned, og kvistene skal skiftes nu. I flere af kvistlejlighederne er der skimmelsvamp.

En andelshaver, der er biolog, opfordrede til, at man tager skimmelsvamp alvorlig, da det er meget skadeligt.

Flere ytrede ønske om, at der blev lavet en vedligeholdelsesplan, og at der kommer nogle forskellige vedligeholdelsespakker, der kan stemmes om på en generalforsamling. Flere fandt, at det var meget med en boligafgiftsstigning på 33%.

Forslaget gik til afstemning og 22 stemte imod. Forslaget var derved forkastet, da mindst 50% af foreningens medlemmer skulle stemme for.

Ad dagsordenens punkt 3 - Vedtagelse heraf gælder alene for det tilfælde, at kommunen ikke giver tilskud.

Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at iværksætte udskiftning af tag, vinduer og døre samt kviste i henhold til budgetoplæg, benævnt budget I, til gennemførelse for så vidt tilskud fra Københavns Kommune ikke opnås. Samtidig beslutning af forhøjelse af boligafgiften med 41 %.

Bestyrelsen trak forslaget tilbage. De oplyste, at de ville få lavet de mest nødvendige opgaver. Opsparingen til de kommende vedligeholdelsesarbejder fortsætter.

Der blev ytret ønske om, at der bliver udarbejdet en vedligeholdelsesplan til den ordinære generalforsamling.

Ad dagsordenens punkt 4 - finansiering

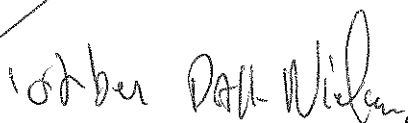
Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at indfri eksisterende lån i ejendommen med restgæld pr. 1. januar 2014 på kr. 1.062.339,00 mod samtidig optagelse af nyt realkreditlån, annuitet, til dækning af indfrielsesbeløbet og til bestridelse af udgifterne ved det byggeri, der bliver besluttet på indtil kr. 22.5 mill. (hvis budget II besluttet er beløbet kr. 18.5. mill.)

Bestyrelsen trak forslaget tilbage.

Formanden nævnte, at hvis man kun har internet ved Com-X, så kan boksen fjernes. Hvis man ønsker IP telefoni, skal der en ny boks til.

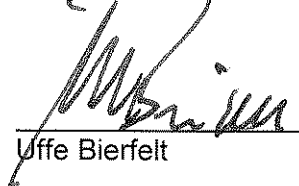
Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden. Formanden afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:



Torben Dall-Nielsen

Som dirigent:



Uffe Bierfelt