

Referat af ekstraordinær generalforsamling for A/B Lange Carl.

mandag den 30. januar 2007 kl. 18:30
i Valby Medborgerhus



11. februar 2007
J.nr.

Tilstede: Bestyrelsen fra Andelsboligforeningen Lange Carl
Halldór Gudmundsson, LEA Bygherrerådgivning
Finn Johansen, AtZ Administration
Henriette Bjerg, Accura Advokataktieselskab

A/B Lange Carl
Ejendomskontoret
Carl Langes Vej 43, st. -1
DK-2500 Valby

Telefon 3644 0220
Telefax 3644 0220

51 stemmeberettigede, heraf 20 fuldmagter

bestyrelsen@lange-carl.dk
formanden@lange-carl.dk
www.lange-carl.dk

Træffetid

Henvendelser til bestyrelsen
bedes ske via viceværtens
i hans kontortid.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Henriette Bjerg som dirigent af bestyrelsen; det blev vedtaget.

Henriette Bjerg konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt.

2. Referent.

Bestyrelsen foreslog Morten Rønnebek som referent, det blev vedtaget.

3. Spørgetid til A/B Lange Carls tagprojekt

Der blev stillet spørgsmål til budgettet og den prisstigning der er i forhold til tidligere budget.

Rasmus Stenbo Nielsen gennemgik forskellene fra tidligere udarbejdet budget til det nuværende. Forskellene er groft sagt, at de tidligere tilvalgsarbejder nu er inkluderet i tilbudet fra entreprenøren. Samtidig er udgifterne til de forskellige rådgivere indarbejdet i det samlede budget, og derudover er der sket prisstigninger i entreprenørens enterprisesum siden det første tilbud forelå i 2002 fra den oprindelige entreprenør.

Der blev spurgt ind til andelsforeningens gæld, og om denne vil stige tilsvarende med det fulde budget. Årsagen til at der spørges om dette er, at det gamle fjernvarmeprojekt gik galt med hensyn til budgettet og en efterfølgende stor gæld. Det gamle projekt er endnu ikke betalt, da gælden til dette ikke er afviklet over de 10 år som er gået. Der er dog så sent som for 1 år siden sket en omlægning af andelsforeningens lån til en lavere rente.

Den finansielle risiko ved projektet blev debatteret.

Det blev fastslået, at hvis der er nye lejligheder der ikke kan sælges, vil de blive udlejet. Dette vil minimere risikoen, men den vil aldrig være helt væk.

Administrator
AtZ Administration I/S
Gammel Vartov Vej 1
DK-2900 Hellerup

Telefon 3555 1669
Telefax 3555 1659

info@atz-administration.dk
www.atz-administration.dk

Ejendomsservice
Hallen & Heinrich
v/ Ruben Hallen
Svanholmsvej 12 A
DK-1905 Frederiksberg C

h@llen-heinrich.dk
www.hallen-heinrich.dk

Vicevært Jan Christensen

Træffetid
Mandage kl. 17-18
på ejendomskontoret.

DØGNVAGT 4072 1281



Samtidig blev det pointeret, at der også vil være risiko forbundet ved ikke at gennemføre projektet i forhold til, at det så i stedet er påkrævet at gennemføre de nødvendige forbedringer. Dette vil betyde, at der skal ansøges om en alternativ finansiering til et renoveringsprojekt, hvilket helt sikkert vil medføre huslejestigninger, da der i regnskabet ikke er hensat til finansiering af større renoveringsarbejder.

Konstruktionen af den nye andelsboligforening blev diskuteret, hvor det blev klarlagt at den nye forening skal optage lån til betaling af de nye lejligheder til den gamle forening. Den nye forening har så en gæld, som denne forening skal finansiere gennem realkreditlån og andelsindskud af de nye andelshavere.

Priseksemplerne på lejlighedssalg blev diskuteret, hvilket skete i sammenligning med andelsforeningens valuarvurdering. I samme forbindelse blev det gennemgået hvordan prissætningen på de nye lejligheder skal ske, og samtidig hvordan gælden skifter fra den gamle til den nye forening.

Der var 30-35 interesserede til de nye lejligheder for et par år siden, men listen er meget naturligt ikke ajourført for nylig. Prisen for de nye lejligheder vil imidlertid blive højere end den var anslået til for et par år siden, da ovenstående liste blev udarbejdet.

Der blev på generalforsamlingen efterspurgt en beregning som kunne vise, hvad worst-case-scenario er, altså hvad vil den maksimale finansielle risiko være ved dette projekt med det fremlagte budget. Det blev foreslået at få en uvildig til at lave denne beregning – ikke en ejendomsmægler. Umiddelbart er der ingen, der kan forudsige hvordan boligmarkedet udvikler sig. Derfor vil det være svært at kortlægge de forskellige risici, og hvor stor en andel man skal tillægge de enkelte risici. Dette vil være et punkt bestyrelsen vil tage op på et kommende møde.

Selve byggetiden på projektet blev efterspurgt og hvor man i givet fald vil begynde. Dette spørgsmål svarede Halldór Gudmundsson fra LEA Bygherrerådgivning på. Selve den samlede byggetid for hele projektet vil være mellem 2 og 3 år. Byggetiden på den enkelte boligblok vil være ca. 4 måneder og man vil bygge på 2 blokke ad gangen – én udvendig og én indvendig. Dette er også med til at mindske risikoen på det samlede projekt.

Fra diverse analyser af ingeniører og entreprenør er det blevet fastslået, at der er en risiko omkring sætningsskaderne på de nuværende vægge på alle bygninger, og derfor er der i projektsammen indregnet en stålkonstruktion som skal forstærke bygningernes vægge. Dette påvirker at byggetiden bliver længere end oprindeligt planlagt. Både ingeniører og entreprenør har vurderet dette og indregnet det i projektsammen. Der indarbejdes armeringsjern i bygningerne som efterfølgende bliver pudset op og isoleret. Der blev spurgt ind til det fugtige underlag, som nogle af blokkene er bygget på, og Halldór Gudmundsson oplyste, at man ved stålkonstruktionen har forsøgt at fordele vægten fra den nye tagetage mest muligt på hele bygningen.

Der spurgt ind til de uforudsete udgifter på 3 mio. kr. da der er tale om 3 forskelligartede boligblokke. Vil det være en mulighed at øge denne, da fjernvarmeprojektet viste at da den daværende afsatte pulje blev oversteget væsentligt. Dette vil bestyrelsen diskutere på et kommende møde.



Stemmes der ja til bestyrelsen forslag til bemyndigelse af en øget projektsum, skal den endelig kontrakt forhandles på plads med entreprenøren, og det vurderes at der kan startes i marts/april 2007.

4. Forslag fra bestyrelsen til afstemning

Der blev stemt om det fremsatte forslag fra bestyrelsen.

38 stemte for forslaget.

12 stemte imod forslaget.

1 stemte blankt.

Forslaget blev vedtaget.

5. Eventuelt.

Der var ingenting til eventuelt.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 20:00.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for A/B Lange Carl

Godkendt af:

Dirigent

Referent