

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B PARKALLEEN

Torsdag den 21. marts 2019 kl. 19:00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i

Beboerlokalet, Sifs Plads 1, 2100 København Ø.

Til stede var: 25 andelshavere og 6 fuldmagter

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen

Bestyrelsesmedlem i A/B Parkalleen Sidsel Hviid bød velkommen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Omlægning af foreningens fastforrentede afdragsfrie lån fra 2% til 1,5% med henblik på en årlig rentebesparelse
3. Optagelse af nyt lån til finansiering af vandrørsprojekt, der skal finansieres af rentebesparelsen fra omlægning af lån, og dermed ikke medføre en stigning i boligafgiften
4. Tilføjelse af vedtægternes §11, nyt stk. 3: Vandrør skal være tilgængelige, dvs. ingen permanent rørkasser, skabe og sokler mv., der omslutter vandrør og afløb og som gør det umuligt at komme til løbende at tjekke for utætheder mv.
5. Eventuelt

Ad dagsordenspunkt 1: Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes andelshaver Jakob Esmann (Rådmandsgade 86 st.tv), som efterfølgende konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet og indkaldt. Samtidig valgtes bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid til referent.

Ad dagsordenspunkt 2: Omlægning af foreningens fastforrentede afdragsfrie lån fra 2% til 1,5% med henblik på en årlig rentebesparelse

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid gav ordet til advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

Nicolai Giødesen præsenterede Nykredits lånetilbud om at udskifte foreningens fastforrentede 2% afdragsfrie kreditforeningslån på kr. 40,7 mio. til et nyt 30-årigt fastforrentet 1,5% afdragsfrit kreditforeningslån med afdragsfrihed i 10 år. Omlægningen vil medføre en besparelse ca. 170.000 kr. årligt pga. rentenedsættelse, en favorable kurs på obligationer med kurs 95-96 samt et reduceret bidrag på 0,39 fra 0,45. Låneomlægningen vil fremgå af Årsrapporten 2018/2019 med den årlige besparelse med effekt fra ca. 1. april til 30. september 2019 samt en straksafskrivning af kursamortiseringen af forrige låneomlægningen på lånet på forventet 2,3 mio. kr.

Straksafskrivningen vil ingen betydning få for foreningens likviditet men er af teknisk karakter.

Forslaget om låneomlægningen blev enstemmigt vedtaget med bemyndigelse for bestyrelsen til at foretage låneomlægningen inklusiv fastkursaftale.

Ad dagsordenspunkt 3: Optagelse af nyt lån til finansiering af vandrørsprojekt, der skal finansieres af rentebesparelsen fra omlægning af lån, og dermed ikke medføre en stigning i boligafgiften

Bestyrelsesformand Kasper Schmidt og bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid fremlagde motivationen for optagelse af et nyt lån til finansiering af udskiftning af foreningens vandrør.

Foreningens rørforsikring blev opsagt i efteråret 2018 efter en række større vandskader. Siden har bestyrelsen har sammen med administrator, vicevært og en ingeniør gennemgået størstedelen af samlingerne på varmtvandsrørene i køkkener og på bagtrapper samt sendt samlinger på varmt- og koldvandsrør til analyse hos Teknologisk Institut. Resultatet viser, at samlingerne på varmtvandsrørene er tærede i sådan en grad, at ingeniøren anbefaler at få skiftet samlingerne på varmtvandsrørene eller alternativt alle rørene i foreningen. Foreningens rørforsikring forventes fornyet snarest, når gennemgangen af samlingerne er afsluttet og de kritisk tæring på samlingerne på varmtvandsrørene er skiftet.

Da foreningen omkring år 2000 fik udskiftet vandrørene i hele foreningen, anvendte entreprenøren samlinger/fittings på vandrørene, der ikke var godkendt til det danske marked. Det fik foreningen i sin tid en erstatning på, og en generalforsamling vedtog at anvende erstatningssummen til at lægge dræn i gården mod, at samlingerne på vandrørene løbende blev skiftet, når utætheder med dryp som følge af hurtigere tæring opstod. Den strategi har også holdt til i dag, hvor VVS-udgifterne til udskiftning af utætte vandrør pga. forkerte samlinger har været relativt lave. Der har dog det seneste år været et par større vandskader, der har inkluderet genhusning og store gener for de berørte beboere, da utæthederne (dryp) ikke er blevet opdaget i tide af beboerne.

Da en udskiftning af alle samlinger på varmtvandsrørene i forvejen er en stor øvelse og kun forlænger rørenes levetid med anslået 10-20 år, så foreslår bestyrelsen efter rådgivning fra ingeniør og flere VVS-firmaer at få skiftet alle foreningens vandrør nu og dermed en ny levetid på forventet minimum 50 år. Sådan et projekt vil koste i omegnen af 8 mio. kr., hvoraf foreningen selv har likviditet på godt 2 mio. kr. samt yderligere et forventet overskud fra altanprojektet.

Derfor stiller bestyrelsen forslaget om at få bemyndigelse til at igangsætte et projekt om udskiftning af foreningens vandrør samt optagelse af et kreditforeningslån på op til 6 mio. kr. som finansiering.

Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen fremlagde de økonomiske konsekvenser af en finansiering på kr. 6 mio. Den billigste finansiering er optagelse af et kreditforeningslån på basis af fastforrentede 1% eller 1,5% obligationer med 30 års løbetid og afdrag til en forventet årligt ydelse på kr. 294.000, der kan dækkes af den årlige besparelse efter omlægning af foreningens store lån jf. punkt 2 samt øgede lejeindtægter for opsætning altaner i foreningens lejeboliger.

De fremmødte havde efterfølgende spørgsmål og bemærkninger til tidshorisont, de vandrette rør og eventuelle udgifter og gener for beboere: Bestyrelsen vil efter den ekstraordinære

generalforsamling gå videre ved indhentning af tilbud på byggeteknisk bistand og en byggeentreprise med henblik på igangsættelse i år 2019. Bestyrelsen vil i forbindelse med udformning af projektet tage stilling til de fælles vandrette rør og cirkulationsrør samt hensyn til genmontering af vandrør til maskiner, håndvaske mv.

En af de fremmødte bemærkede, at projektet kunne indeholde investeringer i teknologi, der kan gøre vandsystemet smart ift. kalk og vandtryk mv., hvilket bestyrelsen tager til efterretning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med bemyndigelse for bestyrelsen til at gennemføre vandrørsprojektet og lånoptagelsen efter disse retningslinjer.

Ad dagsordenspunkt 4: Tilføjelse af vedtægternes §11, nyt stk. 3: Vandrør og afløb skal være tilgængelige, dvs. ingen permanent rørkasser, skabe og sokler mv., der omslutter vandrør og afløb og som gør det umuligt at komme til løbende at tjekke for utætheder mv.

Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid motiverede for bestyrelsens forslag om et tilføjelse til vedtægterne om, at vandrør skal være tilgængelige, dvs. ingen permanent rørkasser, skabe og sokler mv., der omslutter vandrør og afløb og som gør det umuligt at komme til løbende at tjekke for utætheder mv.

Som udgangspunkt har andelshaver en vedligeholdelsespligt, som de skal overholde. Det gælder alle bygningsdele i lejligheden herunder også til alle tider at kunne tilgå vandrør og afløb fra gulv til loft, så det løbende kan tjekkes, om der er tæring, dryp og skader. Dette forslag er en præcisering af denne vedligeholdelsespligt. Efter de seneste større vandskader i foreningen samt gennemgang af samlinger på varmtvandsrørene i køkkener har det vist sig, at der i flere af foreningens lejligheder er opsat helt eller delvist permanente kasser, sokler, skabe og plader for vandrørene, så det ikke er muligt at komme til dem. Det medfører, at beboere får svært ved at opdage utætte vandrør og for håndværkerne at komme til vandrørene, hvilket øger udgifterne ifm. vandskader. Når foreningen nu jf. punkt 3 igangsætter en udskiftning af foreningens vandrør, så vil alle rørkasser og afskærmninger blive nedtaget. Genetablering skal dermed ske som en ikke-permanent løsning, så beboer og håndværkere til en hver tid let kan komme til vandrør og afløb fra gulv til loft.

De fremmødte havde følgende spørgsmål og bemærkninger til indbygget afløb i hjørnebadeværelser, nedtagning af rørkasser og eventuelle udgifter og gener for beboere: Bestyrelsen vil i forbindelse med udformning af projektet tage stilling til procedure for de indbyggede afløb i hjørnebadeværelser, om nedtagning af rørkasser er en del af projekt om udskiftning af vandrør og om genetablering af rørkasser foretages af forening eller beboer.

Bestyrelsens forslag til tilføjelse til vedtægterne blev godkendt med minimum 2/3 af de tilstedeværende. 26 stemte for, 4 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod.


Da mindre end 2/3 af medlemmerne var til stede til generalforsamling, skal forslaget endeligt vedtages på foreningens næste generalforsamling. Beboerernes generelle vedligeholdelsespligt gælder dog stadig, da dette forslag til tilføjelse til vedtægterne kun er en præcisering af vedtægterne.

Ad dagsordenspunkt 5: Eventuelt

Bestyrelsen orienterede kort om altanprojektet. Altanprojektet er nu endeligt godkendt af Københavns Kommune og AltanDK forventer at opsætte den første altan i slutningen af juni. Arbejdet med at vende kældertrapperne, så der er plads til altanerne i stueetagen, er igangsat og forventes afsluttet primo maj. Der vil blive indkaldt til et beboermøde april, hvor en tids- og procesplan for altanprojektet vil blive fremlagt samt anden nyttig information.

Således opfattet,

Sidsel Hviid, Rådmandsgade 84 4.tv.


Dirigent Jakob Esmann


Formand Kasper Schmidt


Bestyrelsesmedlem Martin Hansen


Bestyrelsesmedlem Sidsel Hviid


Bestyrelsesmedlem Anne Kathrine Storm


Bestyrelsesmedlem Åsmund B. Kverneland