

REFERAT

E/F Tagensvej Centret – informationsmøde

Mødested: hos DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Mødedato: 10. september 2014, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 59 ejere af foreningens 213 ejerlejligheder. Der blev ikke noteret fordelingstal, da der ikke var afstemning.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.
3. Gennemgang af finansieringsmuligheder.
4. Spørgsmål til projektet.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S blev udpeget som referent.

Herefter bød formanden Dennis Jul Bolding velkommen, præsenterede bestyrelsen og fortalte kort om baggrunden for bestyrelsen havde udarbejdet et projekt i samarbejde med DEAS.

2. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.

Der foreligger flere større vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. DEAS anbefaler at man puljer projekterne sammen, og gennemfører et samlet renoveringsprojekt. Forslaget omhandler tagrenovering, facadearbejder og efterisolering, udskiftning af vinduer og døre, betonrenovering, istandsættelse af trappeopgange mv.

Vedligeholdelsesplanen var udsendt i sin skriftlige form sammen med referat fra ejerforeningens ordinære generalforsamling. Per Rønn Andressen fra DEAS A/S gennemgik vedligeholdelsesopgaverne i henhold til vedligeholdelsesplanen og bestyrelsens projekt. Til fremlæggelsen blev der vist en række plancher, som ville blive lagt på bestyrelsens hjemmeside tagensvejcentret.dk.

3. Gennemgang af finansieringsmuligheder.

Renoveringsprojektet er budgetteret til 24.500.000 kr. Byggesagen finansieres delvist ved anvendelse af foreningens egenkapital som i 2016 forventes at være på 1.500.000 kr., hvormed de samlede finansieringsomkostninger omfatter 23.000.000 kr. Byggesagen foreslås mellemfinansieret ved etablering af byggekredit og senere skal den enkelte ejer træffe beslutning om, hvorvidt finansieringen skal ske ved deltagelse i fælleslån eller ved kontant betaling.

Tim Larsen fra DEAS A/S fremlagde mulighederne for finansiering af vedligeholdelsesprojektet. Samt konsekvenser for de enkelte ejere i forhold til kontant betaling eller ejers deltagelse i fælleslån. Den enkelte ejer skulle betale sin andel af omkostningen til renoveringen i forhold til fordelingstallet. Til frem-

læggelsen blev der vist en række plancher, som ville blive lagt på bestyrelsens hjemmeside tagensvejcentret.dk.

4. Spørgsmål til projektet.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, projektet og finansiering. Debattens hovedlinjer er gengivet her.

Der var spørgsmål til om projektet ville give en stigning i ejendomsværdien. Tim Larsen svarede at man kunne forvente en renoveret ejendom ville være mere attraktiv.

En ejer havde spørgsmål til risikoen for sætningsskader på bygningen som følge af metrobyggeriet. Der blev svaret at ejerforeningen ikke havde indflydelse på metrobyggeriet, men at Metroselskabet selv sørger for registrering af sætninger.

På spørgsmål svarede Per Rønn Andreassen at arbejderne først ville komme i udbud når projektet var vedtaget. Man kendte derfor ikke de endelige priser endnu.

Der var spørgsmål til vedligeholdelsen af membranen på gårdarealet. Overfladen var udsat for daglig slitage fra bl.a. varebiler, så det var en udfordring at finde holdbare løsninger.

Nogle vinduer og døre var blevet skiftet indenfor de senere år. De nyeste vinduer forventedes ikke at blive udskiftet, men vedligeholdt. Alle øvrige vinduer og altandøre skiftes.

Forslag om at bygge glasinddækkede altaner, når ejendommen alligevel skulle renoveres. Formanden fortalte at bestyrelsen havde haft emnet i tankerne, men ville være omfattende og kostbart at gennemføre.

En ejer havde spørgsmål til bankernes vilkår for hæftelse ved optagelse af fælleslån. Tim Larsen gennemgik vilkår for hæftelse.

Per Rønn Andreassen fremlagde at udskiftningen af døre og vinduer ville blive af samme type for boliger og børnehaven, så huset fremstår harmonisk.

Dennis Jul Bolding, formand, fremlagde at det forelagte projekt var bestyrelsens oplæg. Det var udarbejdet på baggrund af vedligeholdelsesplanen, men bestyrelsen havde vægtet opgaverne og stillet forskellige krav til materialer og udførelse, så projektet ville give en vedligeholdt, men også flottere og bedre bygning.

Blandt andet var istandsættelse af de indre gangarealer fremskyndet i forhold til vedligeholdelsesplanen og inddraget i projektet.

Der var spørgsmål til renten på et fælleslån. Tim Larsen svarede at der på nuværende tidspunkt ikke kunne gives garanti på renteniveauet i 2016, men at der forventes tilbud på en rente på cirka 4 % p.a. med det gældende renteniveau. Til den ekstraordinære generalforsamling skulle der fremlægges beregning på to forskellige potentielle rentesatser.

Ejerforeningen kunne ikke optage realkreditlån. Det forelagte låneeksempel var et banklån. Deltagelse i fælleslånet var et tilbud til de ejere, der ikke ønskede at betale kontant.

Per Rønn Andreassen fremlagde om arbejdsgangen ved udbud af større arbejder, samt om entreprenørernes sikkerhedsstillelse og forsikringer.

Dennis Jul Bolding forklarede at bestyrelsen undervejs i processen havde overvejet forskellige muligheder for udnyttelse af tagfladerne til solcelleanlæg eller tagboliger. Bestyrelsen havde valgt det fremlagte projekt, da andre muligheder ikke var rentable, eller ville komplicere projektet for ejerforeningen.

Dennis Jul Bolding fremlagde at de samlede omkostninger ved at udskyde og sprede vedligeholdelsesarbejderne ville være højere, end ved at udføre det samlede projekt. Flere ejere udtrykte sig enige i dette.

Der var en debat om efterisolering af vægge og muligheder for lydisolerende glas.

Det blev pointeret at erhvervslokalerne også er ejerlejligheder.



Opkrævningen til fællesudgifter planlægges nedsat i forbindelse med projektet. Det vil gælde for alle ejere, uanset om de betaler deres andel kontant eller deltager i fælleslån.

Ejendommen havde i 2014 rundet de 40 år og Per Rønn Andreassen kunne bekræfte at der byggeteknisk var en række nødvendige vedligeholdelsesarbejder indenfor de næste tre år, i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Forsamlingen gav bifald til bestyrelsens projektoplæg og flere tilkendegav deres støtte til at de fremlagte vedligeholdelsesarbejder udføres samlet snarest.

Dennis Jul Bolding forelagde at elevatorerne vedligeholdes som planlagt i den almindelige drift.

Bestyrelsen lagde op til at interesserede ejere kunne kontakte bestyrelsen med forslag til farvevalg eller andet til projektet.

Der var bifald til bestyrelsen for deres arbejde med projektet.

Der skulle ikke stemmes om projektet denne aften. Der ville senere blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om projektet. Bestyrelsen forventede at kunne holde den ekstraordinære generalforsamling i november måned 2014.

Dirigenten hævdede informationsmødet og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Informationsmødet blev afsluttet kl. 21.20.

Underskrift:

Dato: 25/9.14

Dirigent

Dato:

1/10-2014

Formand