

Wessels
Have



Kommenteret dagsorden til ekstraordinær generalforsamling i E/F Wessels Have

Den 26. februar 2015 kl. 19.00

Indhold

Kommenteret dagsorden til Ekstraordinær General Forsamling i Wessels Have, 26. feb. 2015	2
1. Værdier i Wessels Have - et rart sted at bo	2
2. Bestyrelsens arbejde og vilkår	2
3. Tilstandsrapport ved Leif Frandsen Macheel, Øllgaards Ingeniører	4
4. Kælderinitiativer	5
5. Regnskab og drift	5
6. Tætningslisteprojektet.....	5
Lidt Historie.....	6
Bestyrelsens motivation	6
Gruppens indlæg.....	7
Oplæg til beslutning.....	8
7. Finansiering.....	9
8. Opfordring.....	9

Kommenteret dagsorden til Ekstraordinær General Forsamling i Wessels Have, 26. feb. 2015

Da vi som bestyrelsen ønsker at give deltagerne i den Ekstraordinære Generalforsamling det bedste beslutningsgrundlag, dvs. kunne indordne tætningslisteprojektet i den større sammenhæng (økonomisk, byggeteknisk, social og bæredygtig) og for at styrke dialogen med ejerne, har vi sammenknyttet dette emne med de punkter vi allerede annoncerede i julebrevet. Dette også for at undgå alt for mange ekstraordinære generalforsamlinger.

1. Værdier i Wessels Have - et rart sted at bo

Vi kan godt lide at bo i Wessels have, derfor involverer vi os i bestyrelsesarbejdet. Wessels Have er en enestående ejendom, som vi gerne vil sikre bliver ved med at være enestående. Vi har valgt at bo her, fordi vi både får by, have og service. Især servicen spiller en stor rolle i en travl hverdag. Det er rart at vide, at der nogen man kan hente hjælp hos, hvis der opstår problemer, man ikke selv kan klare. Det er rart, at vi kan nyde havene, som vi ikke selv skal passe, og at vi har en swimmingpool, som er så indbydende, bare for at nævne nogle af herlighedsværdierne.

Det er samtidig værdier som forpligter, hvis vi skal fastholde det enestående ved Wessels Have. Vi køber godt nok hver især en lejlighed, men den ligger i et fællesskab, hvor vi er afhængige af hinanden, både hvad angår glæde og nydelse samt regler og beslutninger.

Kan du lide at blive mødt af et smil og et hej, når du møder en fra ejendommen? Kan du lide at tonen i ejendommen er venlig og imødekommende? Har du tænkt på, hvad du selv kan gøre for at bidrage til den?

Det er kommet os for øre i bestyrelsen, at flere ejere er kede af tonen i ejendommen. Tonen er mange ting, det er om man hilser eller man undlader, det er sproget til generalforsamlinger, det at man klapper og højtlydt kommenterer andres indlæg.

Hvis WH fortsat skal være et rart sted at bo, så skal vi blive mere opmærksomme på hinanden og ikke kun tonen.

Præmissen er jo, at vi bor i et fællesskab og er afhængige af hinanden. Vi bor oven på hinanden og tæt ved siden af hinanden. Det kræver, at vi udviser opmærksomhed overfor hinanden. Vi deler nogle dejlige faciliteter, og værdien ved at bo her øges af, at vi behandler hinanden ordentlig.

2. Bestyrelsens arbejde og vilkår

Fællesskabet vælger en bestyrelse, der får et mandat til at udføre de ting, der er besluttet på generalforsamlingen, og administrere ejendommens daglige drift i henhold til vedtægterne. En bestyrelse er dog ikke det samme som en (højt lønnet) direktør, som driver en forretning, men "glade amatører", der bestyrer en forening, som kun sammen med alle medlemmer af foreningen kan bevare og udvikle Wessels Have som et rart, nogle vil sige et fedt sted.

Som bestyrelse står vi overfor mange komplekse beslutninger, som har konsekvens for os alle. Vi skal tage beslutninger, som generalforsamlingen pålægger os, vi skal reagerer på pludseligt opståede problemer,

såsom stormskader og oversvømmelse af kælderen og vi skal være på forkant med de udfordringer, der er forbundet med at ejendommen skal udvikle sig til alles bedste.

Her følger et par hurtige udfordringer, nogen er betinget af byggelov- og byggetekniske forhold, og andre som følger af hverdagens udfordringer, som bestyrelsen må forholde sig til, hvis vi skal bevare den økonomiske, finansielle og ideelle værdi af at bo og leve i Wessels Have E/F. Bestyrelsen skal for eksempel:

- Mægle i tvister mellem beboere / naboer
- Sikre at gode ideer og engagement finder vej til fællesskabet
- Forholde sig til, at lugtgener ikke generer beboere
- Sikre at byggesubstansen ikke må blive dårligere
- Sikre vedligeholdelsen af bygninger, faciliteter - og fællesskab
- Forholde sig til at tagrenderne er udført sjusket
- Formidle at altanlofter og -piller under ingen omstændigheder må males med plastmaling
- Sikre at altanerne ikke må fyldes op med beton
- Kommunikere at det tager tid at formulere og indhente tilbud til fx tætningslister
- Forhindre at nogle ikke overholder vedtægterne
- Forholde sig til, at regnskabet ikke harmonerer
- ...

Hvordan skal vi forholde os til disse udfordringer? Vi har oftest ikke meget råderum i vores økonomi, og ofte er det kun frivilligheden og de forhåndenværende kompetencer, der driver os.

Vi vil rigtig gerne lytte til beboeres ideer, bekymringer og spørgsmål. Vi har påtaget os arbejdet med at prøve at få det hele til at hænge sammen - og gerne udvikle ejendommen sammen med resten af foreningen, og finde en måde, hvorpå vi kan involvere flere gode kræfter mellem generalforsamlingerne, som er jo foreningen højeste instans. Vi kunne forestille os samarbejde i forskellige udvalg, hurtigt arbejdende arbejdsgrupper, en informations- og kommunikationsgruppe etc. kunne være bud på et tilbud til ejerne, som derved vil kunne bidrage med hver deres idéer, specialer og kompetencer. Denne involvering, deltagelse og dette engagement er en vigtig grundsten for at undgå konflikter mellem (legitime) individuelle ønsker og fælles ansvar. Fx for at undgå, at ejere ønsker noget udført i fællesskabet, men i mellemtiden dog beslutter sig for individuelle løsninger, hvorefter de ikke længere vil være parate til at bidrage til at resten af fællesskabet kan få udført det oprindelige ønske.

Vi har et sæt vedtægter og en husorden, hvori vi tager afsæt, når vi ønsker at udvikle ejendommen, det være sig altandøre, tætningslister, altankasser, faldstammer, tag, kælder og hvad der ellers henhører som foreningens ansvarsområde og almindelig god og hensynsfuld opførelse. Vi har igennem mange år haft en relativt afslappet holdning til disse vedtægter og bøjet dem gerne lidt efter behov – det betyder måske heller ikke så meget her og nu og ..., men vi har allerede lært, at det ikke altid er lige hensigtsmæssigt at drive ejendommen på denne måde, og at det både kan være dyrt og drive ubehagelige kiler ind i ejendommen og foreningen.

Det er en enig bestyrelse, der står bag en proces, hvor vi langsomt, men sikkert vil bevæge os frem mod at vedligeholde, administrere og bestyre Wessels Have på en måde, der vil følge vedtægterne tættere end vi har haft for vane. Det vil naturligvis fra tid til anden give anledning til forskellige opfattelser om hint og dette. Men så længe vi er enig i den generelle retning af vores målsætninger om at bevare Wessels Have som et rart og bæredygtigt sted at bo, skal vi nok komme til kompromisser i de såkaldte "mindre detaljer" (selvom vi ved at djævelen altid sidder i detaljerne):

Hvis vi på den lange bane vil bevare den finansielle, sociale og ideelle værdi af Wessels Have, må vi efter vores opfattelse gå efter bæredygtighed og professionalitet, og ikke kun hele tiden gå efter den på kort sigt billigste løsning à la 'det kan man da selv gøre meget billigere'.

Derfor vil vi foreslå:

- Hvis man mener at kunne gøre det billigere -med den samme kvalitet, så meddel dette venligst til bestyrelsen, med passende specifikationer, sådan, at vi alle kan få glæde af besparelsen
- Vedtægterne er vores fælles rettesnor, de bør være os alle bekendt, og vi bør alle følge disse
- Vedtægterne kan dog altid tilpasses, hvis de ikke længere er hensigtsmæssige, men så sikrer vi os en grundig diskussion af den ønskede ændring.

3. Tilstandsrapport ved Leif Frandsen Macheel, Øllgaards Ingeniører

Vi har søgt ekspertbistand hos Leif Frandsen Macheel, som vi har bedt om at give sin ingeniør-faglige vurdering af og tanker om vores ejendom og hans anbefalinger af hvad en bestyrelse for Wessels Have også burde initiere for at vedligeholde og administrere Wessels Have på en fremtidssikret måde.

Øllgaard Ingeniører, hvor Leif er ansat, har udarbejdet en tilstandsrapport for Wessels Have og rapportens anbefalede tiltag er opsamlet i nedenstående tabel.

	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år	6 år	7 år	8 år	9 år	10 år	SUM
Tagsten skal rettes og fastgøres. Skotrender skal eftergås og manglende tagsten suppleres med nye skæringer	20.000										20.000
Undertag skal tættes omkring gennemføring	3.000										3.000
der etableres tudesten ved tagfod for udluftning	10.000										10.000
Utæt nedløbsrør skal tættes	5.000										5.000
Vondnæser enkelte plader og maling					30.000						30.000
Malet træværket på alle sider	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	500.000
Injicering af revne i porten	25.000										25.000
Ny zinkkant samt reparation af murværk	35.000										35.000
Reparation af øvrigt murværk med Indfarvet puds	20.000										20.000
Udbedring af revne i sokkel	10.000										10.000
Gennemgang af alle sokler og udbedring af revner og afskallinger	10.000										10.000
Reparation af puds på muret sokkel	5.000										5.000
Maling af altankasser	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	250.000
Overfladebehandling af altaner	0	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	100.000	100.000	100.000	100.000	1.350.000
Overfladebehandling af betonsøjler	0	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	1.620.000
Maling af vinduer plus lister	160.000	50.000				60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	510.000
Reparation af deformation af låge	15.000										15.000
Overfladebehandling af store lågepartier	60.000										60.000
Maling af alle hoved- og havedøre				40.000	40.000						80.000
Maling af åltandøre		50.000	60.000				50.000	50.000	50.000	50.000	310.000
Åltandøre smøring og nye lister på åltandøre	110.000										110.000
Reparation af Indgangstrapper	10.000										10.000
Overfladebehandling af kældertrappe skridsikker				20.000							20.000
Kældertilåge smøres og males	15.000										15.000
	588.000	545.000	505.000	505.000	515.000	505.000	465.000	465.000	465.000	465.000	5.023.000

Initiativer indenfor 1 år	588.000
Initiativer 1 - 2 år	1.133.000
Initiativer 1 - 5 år	2.658.000
Initiativer 9 år	4.558.000

Hele rapporten kan, når den er endelig, ses på www.wesselslave.dk

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag til diskussion og afstemning med afsæt i Øllgaard Ingeniørers tilstandsrapport for Wessels Have:

- 1) Vi vil udføre 1-års opgaverne fra Øllgaards tilstandsrapport til en forventet pris 590.000 kr. i 2015.
- 2) Vi udskyder tiltag til et senere tidspunkt.

4. Kælderinitiativer

Efter to kælderoversvømmelser har vores forsikringsselskab Alka sagt os op i forhold til fugtskader på gipsvægge. Det betyder, at vi fremadrettet selv skal betale for eventuelle nye skader.

For at kunne fremtidssikre vores kælder foreslår Øllgaard Ingeniører, at de nederste 30-40 cm af væggene grundmures, at vi installerer højt vandslukkere og at en eksisterende pumpebrønd under ejendommen, som Leif Macheel Frandsen -til alles overraskelse har fundet, bliver rensat og bragt i funktion. Øllgaard skønnet at den samlede pris for dette vil være 360.000 kr. .

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag til diskussion og afstemning:

- 1) Status quo: Vi opretter kun nye gipsvægge, som Alka betaler.
- 2) Fremtidssikring: De gamle gipsvægge bliver erstattet på de nederste 30-40 cm af en muret støbning, suppleret af højt vandslukker og oprensning af eksisterende pumpebrønd.

Konsekvensen af at vælge 1 er, at vi hver gang vi får oversvømmelse, vil vi stå med en kælder, der er blevet ødelagt af vandet, og hvor vil selv må finansiere om den skal være som den er i dag.

Konsekvensen af at vælge 2 er at vi er fremtidssikret, så godt som det kan lade sig gøre.

5. Regnskab og drift

Udkastet til Wessels Haves regnskab for 2014 viser et underskud på regnskabet på ca. 500.000 kr., -det skal understreges, at det endnu ikke er revideret, men bedste bud for nærværende. Hvis grundfonden hertil skal bringes up to date, skal der yderligere lægges 250.000 kr. oveni. Dette svarer til, at vi sikrer en separat finansiering af henholdsvis udgiften til Focus2 – en del af det oprindelige altandørsprojekt, der ikke blev finansieret via det reducerede altandørsprojekt og en finansiering af de tiltag vi initierede efter skybruddet i 2011, men som ikke blev dækket af forsikringsselskabet. De to poster er til dato trukket fra driften/grundfonden.

Bestyrelsen fremsætter følgende forslag til diskussion og afstemning:

- 1) En regulering af fællesomkostninger /et engangsbidrag dækker kun det løbende underskud ca. 500.000 kr.
- 2) En regulering af fællesomkostninger/ et engangsbidrag dækker både det løbende underskud og et års grundfondsbidrag, alt i alt ca. 750.000 kr.

6. Tætningslisteprojektet

Bestyrelsen er af 29 ejere blevet bedt om at behandle tætningslisteprojektet på en ekstraordinær generalforsamling.

Initieringen af Tætningslisteprojektet er en generalforsamlingsbeslutning. Vi citerer fra referatet fra sidste generalforsamling:

”Bestyrelsen skulle sørge for montering af tætningslister på døre og vinduer, og sikre at finansiering sker ved ekstraopkrævning hos ejerne”.

Lidt Historie

Vi har i årets løb haft en skiftende bestyrelse med tre forskellige formænd. Tætningslisteprojektet kom først for alvor på dagsordenen under formand nr. 2, dvs. medio oktober 2014. Først på det tidspunkt kunne vi begynde at skabe et overblik over hvilke lejligheder, der havde fået gjort hvad i den henseende. Resultatet viste et meget broget billede. Ud fra dette billede indhentede vi tre tilbud på tætningslister. Ud fra de tilbud, råd og vurdering fra vores ingeniørfaglige bistand og erfaringerne fra pilotprojektet (på en konkret lejlighed), besluttede bestyrelsen sig for at bruge Byberg Byg, og at alle lejligheder skulle bringes op på samme standard angående tætningslister, opretning af vinduer, justering og smøring af både vinduer og skydedøre, eventuelt udskiftning af hjul og isolering af klapper. Vi har valgt den bedste løsning, der samtidig er fremadrettet administrerbar. Vi har prioriteret en ensartet løsning på tværs af lejlighederne, fordi det samtidig vil være en garanti for en ensartet standard af klimaskærmen, en ensartet garanti på arbejdet og lette den fremadrettede drift.

Når vi har valgt at gå efter sådan en løsning, er det bl.a. fordi, vi har været nødt til at rydde op i det rod, som opstod som følge af de individuelle løsninger, der kom i kølvandet på det forrige tætningslisteprojekt, der kuldsejlede. Projektet kulsejlede, fordi entreprenøren / firmaet Pax kapitulerede overfor opgaven, fordi de havde undervurderet opgavens kompleksitet og især økonomi, og derfor givet et for lavt tilbud.

Nedenfor gentages de indlæg der har været fremsendt i forbindelse med den seneste diskussion af tætningslisteprojektet.

Bestyrelsens motivation

Bestyrelsen fremsendte nedenstående som reaktion på indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

Wessels Have den 23.01.15

Kære ejere

WH er på mange områder et enestående byggeri med en høj standard. Ejendommen, vi alle er så stolte af, fejrer snart 25 års jubilæum. Hvis vi vil beholde den høje standard og værdi, er det nødvendigt at tage vare på både bygninger, omgivelser og fællesskabet. Det er den rettesnor bestyrelsen har valgt at arbejde efter.

Nu kommer vi langt om længe i gang med at udføre de miljøvenlige, bæredygtige og langsigtede økonomisk fordelagtige tiltag, som eksekverer generalforsamlingen beslutninger i forbindelse med udskiftning af tætningslister. Bestyrelsen har ud af de modtagne tilbud valgt den bedste løsning til prisen, hvor prisen er én parameter (forskellen var i øvrigt minimalt), men også kvalitet, planlægning, information og garanti spiller en stor rolle. Hvis vi vælger løsninger med den billigste pris som eneste parameter, risikerer vi let at sænke ejendommens standard. Det kan gå meget hurtigt for et byggeri som vores, fordi forfald forplanter sig. De sidste år har vi desværre været af og til vidne til nogle kortsigtede løsninger med prisen som hovedparameter. Det er selvfølgelig en væsentlig parameter, men er det den eneste, bliver det dyrere for os ejere i det lange løb. For at holde standarden skal vi arbejde med en bygning, der udvikler sig – og selvfølgelig koster det penge. Når man har købt en ejerlejlighed i WH, har man købt en del i en ejendom med en stor herlighedsværdi, som er unik i form af

altaner, have, pool og andre fællesfaciliteter. Ønsker vi at fastholde denne herlighedsværdi (som faktisk har den største effekt af værdien af ejendommen i kroner og øre), er det nødvendigt at vælge løsninger, der i det mindste matcher vores nuværende standard.

Nogle ejere har opfordret til at støtte indkaldelsen til en ekstraordinær generalforsamling med tætningslisteprojektet som eneste punkt. I denne forbindelse rejses der tvivl om bestyrelsens håndtering af projektet i de sidste måneder. Et projekt, som bestyrelsen har givet højeste prioritet og besluttet at sætte så hurtigt som muligt i værk – selvfølgelig efter grundigt vurdering af problemstillingen, problemløsningerne og evaluering af tilbud, som bestyrelsen har foretaget med professionel vejledning.

Om projektet er 2-3 gange dyrere end den ved sidste generalforsamling nævnte pris eller end et gammelt tilbud fra tømmermester Walbjørn kan den nuværende bestyrelse i tage stilling til, da der bestyrelsen ikke foreligger nogen dokumentation for det - heller ikke nærmere detaljer i tilbuddene. Vi bad faktisk Walbjørn om at give et tilbud, men hørte aldrig noget fra ham. Desuden har vi valgt at udføre projektet så hurtigt som muligt, og blev forsikret af udbyderne at arbejdet pga. den valgte metode også kan gennemføres om vinteren.

Hvis vi ser på håndteringen af det reducerede altandørsprojekt mangler det pga. turbulenser ifm. at entreprenøren efter vores vurdering ikke vidste sig at være i stand til at gennemføre og afslutte arbejde på tilfredsstillende professionelle vis, en ordentlig afleveringsforretning. Ved etårgennemgangen fandt vi (assisteret af ingeniørfagligt ekspertise) således mange systematiske fejl. At vi blev opmærksomme på dem skyldes vakse og vågne ejere og ikke mindst, at vi har søgt rådgivning hos Øllgaard ingeniører, som på trods af overskredne frister har sørget for udbedring på entreprenørens regning.

Det er således også Øllgaards repræsentant, der har hjulpet os med at vurdere de indhentede tilbud på tætningslisteprojektet. Ca. 40 % af omkostningerne til dette tætningslisteprojekt ville have været dækket af det kuldsejlede altandørsprojekt, der også ville have dækket fremadrettede malerudgifter. Vi må nu konstatere at vi faktisk står nu i den samme situation, som da det oprindelige altandørsprojekt blev besluttet. Vi, den nuværende bestyrelse, har efter bedste viden og evne (sammen med Øllgaard) bestræbt sig at finde den mest bæredygtige løsning for det projekt, den overtog. Vi vil derfor bede ejerne i WH om at tage stilling til, hvilken linje vi skal lægge for ejendommens fremtid. Skal vi gå efter at med professionel ekspertise og rådgivning i det mindste bevare kvaliteten i ejendommen (som ikke kan fås gratis, men kun på bekostning af manglende fremtidssikring)? Eller skal vi fremover vælge kortsigtede og "hjemmestrikkede" løsninger, som på kort sigt er billigere, men på lang sigt vil koste mere i form af et kvalitets- og værdiformindskelse af ejendommen. Sidstnævnte vil uden tvivl vil føre til relativt faldende lejlighedspriser og forringet herlighedsværdi og uden tvivl står i vejen for hver form af fremtidsudvikling. De nu valgte løsninger er i hvert fald også økonomisk bæredygtige. Som eksempel var prisen for det reducerede altandørsprojekt ca. 18.500 kr. for kun én etage, hvor det fulde altandørsprojekt for alle fire etager havde kostet ca. 56.000 kr. pr. lejlighed. Læg dertil, at vi nu betaler for at tætnes de gamle altandøre, som derudover skal males fremadrettet.

Vi håber, vi har givet en fyldestgørende eller i det mindste tilfredsstillende motivering for vore beslutninger og dispositioner og fortsat kan regne med jeres opbakning. Opbakningen til at vi – sammen med alle jer – kan bevare Wessels Have som et sted, hvor vi alle sammen elsker at bo. Et sted, der efter 25 år stadigvæk kan være med til at sætte høje standarder for det at bo i byen.

Med venlige hilsener fra jeres bestyrelse.

Gruppens indlæg

Gruppen bag indkaldelsen til den ekstraordinære General Forsamling har omdelt følgende skriv til ejerne:

Vi ønsker tætningslisteprojektet sat i bero og taget op på den varslede ekstraordinære generalforsamling?

Årsagerne hertil er:

Projektet er 2-3 gange dyrere end forudsat ved beslutningen, som blev truffet på grundlag af en udgift på et par tusinde pr. standardlejlighed - og ikke en udgift på 6.500 (svarende til 12 arbejdstimer).

Tilbuddet er næsten dobbelt så dyrt som tilbud fra den tømremester, der har lavet vores altankasser.

Generalforsamlingsbeslutningen omfattede ikke de lejligheder der allerede havde fået udskiftet lister i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Det er ikke hensigtsmæssigt at påbegynde arbejde i en vintermåned, da listerne ikke tåler kulde, og arbejdet da nødvendigvis skal ske inden døre – dvs. inde i vores stuer, i stedet for på terrasserne uden behov for fordyrende afdækning af gulve med filtmåtter.

Bestyrelsen omtaler i sit julebrev vores økonomi i dystre vendinger. Der ligger en negativ post på ½ mio. samt udgifter til iværksatte ingeniørunderøgelser, hvortil kommer ekstraordinære udgifter til sikring af vores kælder og et større eftersyn af pool-anlægget.

Vi ønsker at tætningslisteprojektet indgår i en samlet og prioriteret vurdering af vores økonomi, så vi kan få overblik over de ekstrabeløb, der vil blive opkrævet i den nærmeste fremtid.

Ved at få punktet behandlet på den ekstraordinære generalforsamling vil vi også kunne få svar på de spørgsmål, som bestyrelsens skrivelse rejser, såsom om beløbene er med eller uden moms, hvordan besparelsen på de 76.000 kr. er beregnet, osv.

Oplæg til beslutning

På basis af vores oprindelige udmelding om projektet og gruppens indslag samt et kompromis sættes følgende forslag til diskussion og til afstemning:

- 1) Tætningslisteprojektet fortsætter som det oprindeligt er igangsat.
- 2) De ejere, der ønsker at få udskiftet tætningslister får dem udskiftet, de der ikke ønsker, får dem ikke udskiftet, fordi de selv har udskiftet tætningslisterne og finder dem vel fungerende, men kan få refunderet udgifter, de har afholdt det sidste år desangående. Betalingen af projektet sker efter fordelingstal for hele ejendommen, da det vedrører en del af ejendommens klimaskærm.

Nuværende ejere, der fravælger den kollektive løsning, påtager sig et vedligeholdelsesansvar på egne og fremtidige ejeres vegne af tætningslister i vinduer, skydedøre og klapper, opretning af vinduer og smøring, eventuel udskiftning af hjul i skydedøre samt konsekvenser af fejlagtige/utilstrækkelige tætningslister i de næste 15 år. Ejerforeningen kan ikke gøres ansvarlig for fejl, mangler og u hensigtsmæssigheder, hvorom de ikke har haft indflydelse. Der vil blive lavet liste en liste over lejligheder, som er tilknyttet fællesløsningen og over de lejligheder, som har valgt / vælger individuelle løsninger. Listerne bliver tilgængelige på ejendommens hjemmeside.

Grunden til denne løsning er, at vi forsøger at håndtere divergerende ønsker. Vi ønsker således at minimere den risiko ejerforeningen løber og samtidig gøre løsningen administrerbar for ejerforeningen.

- 3) Tætningslisteprojektet sættes i bero.

7. Finansiering

Bestyrelsen beder om bemyndigelse til at optage et fælleslån på maksimum 2.000.000kr, til finansiering af ovennævnte projekter, hvor størrelsen afhænger af hvilke af ovennævnte projekter vedtages samt afhængig af, hvor stor den del af ejerne, der ønsker fælleslån fremfor kontantbetaling.

Hvis man deltager i fælleslånet vil ca. merudgift for en lejlighed vil blive kr. 400-500,00 pr. md. i 60 mdr. baseret på en rente på 6 % p.a. Engangsbetaling vil andrage ca. kr. 22.000,00 i gennemsnit for en lejlighed, hvis man ikke deltager i fælleslånet.

8. Opfordring

Bestyrelsen opfordrer alle ejendommens ejere til at læse dette dokument grundigt overveje hvordan I hver især gerne vil have ejendommen udvikler sig, tage stilling, og hjælpe bestyrelsen med finde dén vej ad hvilken vi skal udvikle ejendommen. Vi opfordrer alle til at deltage i den ekstraordinære generalforsamling og, hvis man er forhindret til at afgive fuldmagt.

Med venlig hilsen jeres bestyrelse