

Der indkaldes til **ekstraordinær generalforsamling** i AB Gustav Jakob:

Torsdag den 30. juni 2011 kl. 20 hos Maybritt og Carsten, GAG nr. 3 sth

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beslutning om igangsætning af istandsættelsesarbejder på ejendommen
3. Optagning af fælleslån med sikkerhed i ejendommen til andelshavere der ønsker Opto-Glas
4. Indhentning af tilbud på Opto-Glas og klassiske forsatsruder med energiglas
5. Eventuelt

Ad pkt. 2:

Følgende sættes til afstemning:

Forslag A:

Der afholdes fornyet licitation (se afsnit nedenfor om baggrund), hvor vinduer mod gaden udskiftes med nye i stedet for at blive malet. Licitationen omfatter også reparation af murværk, istandsættelse af gesimser og udskiftning af tagrender og nedløbsrør.

Forslag B:

Er det ikke flertal for forslag A stemmes om forslag B:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte vedligeholdelsesarbejder på gadefacaden for op til i alt 2,18 mio. kr., der omfatter afrensning og maling af vinduer, reparation af murværk og fuger, istandsættelse af gesimser og udskiftning af tagrender og nedløbsrør.

Baggrund:

Vinduerne til gadesiden trænger voldsomt til at blive malet. Det er nok mere end 10 år siden det sidst er sket, og normalt bør det gøres hvert 5. til 7. år. Ved samme lejlighed og mens der er opsat stillads finder bestyrelsen det påkrævet, at gesimserne mod gaden efterses og repareres. Flere episoder i 2010 hvor dele af gesimsen styrtede ned til gårdsiden nødvendiggør dette. Og endelig bør den resterende del af tagrenden udskiftes og nedløbene omlægges til at løbe uden på bygningen, så vi undgår vandskader ved overløb, som det også er sket et par gange (tagrenderne i nr. 3 er skiftet). Bestyrelsen har grebet det an ved at bede ejendommens byggetekniske rådgiver, Abildhauge A/S, om at forestå en licitation over disse arbejder. Som led i udarbejdelsen af udbudsmaterialet er den eksisterende vinduesbemaling analyseret, og der er fundet indhold af bla. bly, hvilket nødvendiggør en fordyrende total afrensning og fordyrende miljøforanstaltninger under arbejdets udførelse. 4 firmaer har afgivet tilbud på entreprisen. Det billigste lyder på 1,71 mio. kr. – det dyreste 2,28 mio. kr. Det billigste tilbud tillagt 15 % til uforudsete udgifter og honorar til Abildhauge A/S for udbud og løbende tilsyn med arbejdet giver en samlet udgift for foreningen på op til kr. 2,18 mio. kr.

Samtidig har bestyrelsen bedt Abildhauge A/S om at undersøge, hvad nye vinduer vil koste til sammenligning. Et skøn baseret på et konkret estimat/foreløbigt tilbud viser, at mérrprisen for nye vinduer vil være ca. 650.000 kr. i forhold til at istandsætte og male de eksisterende jr. den afholdte licitation. Bestyrelsen ønsker derfor at give medlemmerne mulighed for at forholde sig til, om man ønsker nye vinduer i stedet for at istandsætte de gamle. Fordelene ved nye alu/træ-vinduer er bla., at de ikke skal males udvendigt og er mere energirigtige. Ulemperne ved nye alu/træ-vinduer er bla. kortere levetid (20-25 år er nævnt mod +50 år for de eksisterende) og ringere æstetik (det småsprossede look bevares dog med knapsprosser). Abildhauge A/S anbefaler at bevare de eksisterende vinduer ud fra en helhedsbetragtning, og fremhæver, at det er muligt at opnå en mere energirigtig løsning end ved nye vinduer ved at montere Opto-Glas (en slags forsatsrude af energiglas) eller klassiske forsatsruder med energiglas. Såfremt der er flertal for nye

vinduer, vil bestyrelsen lade licitationen gå om med henblik på at opnå den laveste pris. Det bliver muligt for de andelshavere der ønsker det og for egen regning at få monteret Opto-Glas, mens arbejdet med istandsættelse af vinduerne står på – det vil der blive udsendt særskilt information om.

Når bestyrelsen vælger at afholde en ekstraordinær generalforsamling er det for at få det fornødne mandat til at disponere udover hvad der er budgetlagt: 2,18 mio. kr. mod 930.000 afsat i budgetterne til maling af vinduer og udskiftning af tagrender og nedløbsrør, dvs. et merforbrug på 1,25 mio. kr. Foreningen er i besiddelse af midlerne til arbejdet, men konsekvensen er, at låneafviklingen ikke kan ske i den takt som blev stillet i udsigt på generalforsamlingen i januar 2011.

Bestyrelsen opfordrer medlemmer der er forhindret i at møde til at stemme pr. fuldmagt efter reglerne i vedtægternes § 25. Heri står bla.: "En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver..." og "En andelshaver kan kun bære én fuldmagt fra en anden andelshaver. Fuldmagtens gyldighed betinges af, at fuldmagtsgiveren skriftligt har angivet, hvem der skal stemmes på, eller hvad der skal stemmes for eller imod."

PS: Alle nævnte priser er inkl. moms.

Ad pkt. 3:

Forslaget er stillet af Joakim Rode med denne ordlyd (rundsendt af Joakim pr. email):

"Jeg vil gøre opmærksom på at hvis der laves en fælles løsning / Lån med Opto-Glas via forening, kan der tages et realkredit lån til en meget lav rente. Og det giver sig selv at det kun er dem der får udført arbejde der skal betale lånet. Så jeg gerne have et nyt punkt på dags ordenen på den ekstraordinære generalforsamling 30/6. Hvor der kan stemmes om at tage et fælles lån Til Opto-Glas arbejdet. Hvis vi ikke beslutter at udskifter vinduerne."

Ad pkt. 4:

Forslaget er stillet af Flemming Nivaro med denne ordlyd (rundsendt af Flemming pr. email):

"Såfremt man vedtager at undersøge muligheden af at installere nye og tidsvarende vinduer (bestyrelsens forslag A) at man samtidig indhenter tilbud på at installere Opto-glas eller klassiske forsatsruder med energiglas i samtlige vinduer mod gaden."

Vel mødt

Bestyrelsen

22. juni 2011

(dagsordenen er opdateret 24. juni 2011 med Joakim Rodes forslag og igen 27. juni 2011 med Flemming Nivaros forslag)