



A/B Lindøhusene

Referat af beboer informationsmøde

Munkebo Forsamlingshus
Lindøalléen 51
5330 Munkebo

Torsdag d. 9.9.2010 kl. 18.30

Information ved:

Rådgivningsfirmaet Peter Jahn og Partnere

Ved Adm. Direktør Claus Dam og Projektleder Martin Thomsen

Abel & Skovgård Larsen

Ved Advokat Torben Winnerskjold

Nykredit

Ved Storkundechef Niels Christiansen og Seniorfinansrådgiver Christian Madsen

Velkommen ved bestyrelsesformand Jan Burghardt. Aftenens talere præsenteres og Advokat Torben Winnerskjold (TW) vælges som ordstyrer. Jan Burghardt redegør ved samme lejlighed for bestyrelsens konstituering, da der på nuværende tidspunkt kun er 5 bestyrelsesmedlemmer tilbage.

TW overtager ordet og gennemgår mødeplanen, hvorefter ordet gives til Claus Dam fra Peter Jahn og Partners

1. Peter Jahn & Partnere v. Claus Dam og Martin Thomsen

Information om tagprojektet, samt nyt om tagmaling

CD redegør for samarbejdet mellem bestyrelsen og Peter Jahn og Partners. Der er arbejdet med to løsninger på tagproblematikken, hvilket er tagpap eller afrensning og maling af tagene.

Der gennemgås en billedserie over prøvehuset på Solbakken 615, der er repræsentativ for ejendommenes typiske stand. Her er der renoveret med tagpap. CD redegør for de forskellige trin, der er i en sådan tagrenovering: Afrensning/afskylning - Underpap - Tagpap. Denne løsning vil give en garanti for tæthed på 15 år.

I prøvehuset er der også sat træ/alu vinduer, hvilket på sigt vil være en god investering for foreningen, da de kræver mindre vedligeholdelse.

Kerteminde Kommune og Kulturarvstyrelsen har på nuværende tidspunkt godkendt denne løsning. Løsningen med afrensning og maling er blevet undersøgt, men det vil på sigt være en dårligere og dyre løsning for foreningen. Mange af skiferne på tagene er delamineret og skal skiftes, taginddækningen skal skiftes og derved skal der køres asbestholdig materiale væk, hvilket er meget dyrt. Derudover giver denne løsning kun en garanti på 5 år og skal genbehandles hvert år. Derfor anbefaler Peter Jahn og Partnere, at foreningen vælger løsningen med tagpap.

Tidsplanen for denne løsning vil være som følger:
Nu - Udbudsmateriale skal godkendes af bestyrelsen
Medio november - Projektet sendes i udbud
2011 - Projektet sættes i gang.
Projektet laves over 8 etaper.

Spørgsmål og svar til tagprojektet:

SP: Er tagpap den billigste løsning, og er det de billigste vinduer, der er valgt?

SV: Tagpap er den billigste løsning, hvis man tager højde for garantien, og med hensyn til vinduerne er træ/alu vinduer den billigste løsning på sigt.

SP: Hvorfor vælger man et billigt tag og dyre vinduer?

SV: Det giver ikke mening at vælge billigere vinduer, og andre typer tage er for dyre til, at foreningens økonomi, på nuværende tidspunkt, kan bære det.

SP: Hvordan er tagene isoleret?

SV: Tagene er "født med" 100 mm isolering, og nogle steder er der lagt mere ind. Det er ikke muligt i forbindelse med tagprojektet at få lagt mere isolering på tagene, og det kan ikke anbefales, da det vil hæmme luftcirkulationen.

SP: Kan man risikere, at mange tage er gode nok og kunne have været tjent med en afrensning og maling?

SV: Tagene bliver ikke tætte af afrensning og maling. Det er tagpladerne, der er det tætnende element, og mange af tagpladerne er delamineret. Derudover er det et krav fra Kerteminde Kommune og Kulturarvstyrelsen, at der skal være ens løsninger i alle vænger.

SP: Det firma, der har lavet prøvehuset på Solbakken 417, er det også dem, der får udbuddet?

SV: Nej, ikke nødvendigvis.

SP: Tagpap er dyrere end maling

SV: Der er en prisforskel på ca. 13 000,- kr. ekskl. moms, men afrensning og maling giver ikke et tæt tag, og med det ekstra arbejde, der skal til for at opnå tæthed, bliver den samlede omkostning ved afrensning og maling dyrere.

SP: På Solbakken 417 ses det, at taget synker ned. Fører det ikke til, at der kan komme vand ind og give fugtskader. Bliver der tjekket for fugt og skimmel i forbindelse med tagrenoveringen?

SV: Mange steder er vandet sejlet ud over tagene med fugt i terrassepartierne til følge, men der er ikke set fugtskader i rygningen.

SP: Hvordan ordnes tagene der, hvor der er udestuer? De er fastgjort på forskellige måder.

SV: Sternbræt tages ned eller skæres over.

SP: Så er det jo kun halvdelen af sternen, der skiftes?

SV: Ja, men det ses som en helhed.

SP: Vinduespartiet i Solbakken 417 er blevet skiftet for at løfte tagryggen. Skal alle vinduespartier så skiftes?

SV: Nej, kun der, hvor det er nødvendigt. Måske kan man hæve tagryggen uden at tage udgangspunkt i vinduerne, men løsningen er endnu ikke fundet.

SP: Kan det også ske om 5 år, eller har tagpappet så sat sig?

SV: Det kan også ske om 5 år og måske også om 10 år.

SP: Har man overvejet af fjerne noget af den kraftige vegetation i området, så tagene kan få luft?

SV: Det er ikke med i tagprojektet, men bestyrelsen er obs. på problemet samt på et tilsvarende problem omkring husenes sokkel.

SP: Hvad er en ca. pris på Solbakken 417 tag, ved tagpap og afrens og maling?

SV: Udgiften til løsningen med afrens og mal bliver ca. 3-5 000,- kr. dyrere, og giver en ringere garanti.

Her beder JB om mikrofonen og oplyser, at bestyrelsen har bedt om priser, men det er svært at få præcise tal på.

SP: Hvor lang tid vil det tage pr. hus og hvordan bliver generne?

SV: Med hensyn til gener fra arbejdet vil der være tale om et stillads, der sættes op over vindueskanten, der vil blive oplagret materiel på grunden og man vil kunne høre larm og trin på taget. Det vil ikke blive voldsomt generende, og det vil tage max et par uger. Der vil blive informeret nærmere til den enkelte beboer.

SP: Hvad med den el og vand der bruges?

SV: Der indhentes priser, hvor håndværkere ikke skal tage dette fra de enkelte huse.

SP: Hvor lang tid går der, før alle husenes tage er blevet renoveret?

SV: Der er 8 etaper, så ca. 7-8 år, måske mindre.

SP: Kerteminde Kommune har godkendt tagpap, men hvad siger de til afrens og maling løsningen?

SV: Det er de ikke blevet bedt om at tage stilling til, men CD kan ikke forestille sig, at kommunen ville have noget imod den løsning.

SP: Hvis Kerteminde Kommune kun har godkendt tagpap midlertidigt, hvad så når der skal nye tage på igen?

SV: Når det bliver aktuelt, vil Kerteminde Kommune gerne høres igen.

SP: Man kan vel også reparere tagpap?

SV: Tagpap er nemt at reparere og let at vedligeholde.

Kommentarer: Det er rigtig godt, hvis der kommer større tagrender på husene. En beboer har fået det, og er meget tilfreds. Han oplever slet ikke, at vinduespartiet får så meget vand mere.

En beboer mener, at andelshaverne skal passe på ikke at gå i for små sko. Tagpap kan være en udmærket løsning.

AK siger, at bestyrelsen ikke vil gøre noget uforsvarligt, og at de derfor forsøger at få alle muligheder belyst.

Med hensyn til Kerteminde Kommunes tilladelse til brug af tagpap, vil den tilladelse bestå så længe lokalplanen består.

2. Abel og Skovgård Larsen v. Torben Winnerskjold

Torben Winnerskjold starter med at fortælle lidt om det personale hos administrator, der arbejder med AB Lindøhusene i det daglige. Herefter går han videre med at informere om det, man som forening har en administrator til.

De tager sig af: indbetalinger af husleje/boligafgift - påkrav - relevante forhold vedrørende lejer/andelshavere - betalinger - bogføring af ind og udbetalinger.

Her ud over rådgiver de bestyrelsen og foreningen omkring: lovgivning - konkrete sager - regnskabsafklæggelse og prisfastsættelse - deltager på opfordring i bestyrelsesmøder - indkalder til og deltager i generalforsamlinger.

Overdragelse af andele. Ved en overdragelse (et salg) af en andel er betingelserne reguleret i Andelsboligloven og i foreningens vedtægter. Disse betingelser kan være:

- Ventelistesystem, hvor beboere internt i foreningen har førsteret til at købe andele
- Den frie overdragelses adgang, hvor sælger selv finder en køber, eller foreningen har nogen på en ekstern venteliste
- Opgørelse af pris, dette er lovbestemt og andelsværdien vedtages på generalforsamlingen
- Opgørelse af forbedringer, en modernisering medfører øget værdi. Reglerne for forbedringer er beskrevet i Andelsboligloven. Den værdi, der kan tages for forbedringerne er anskaffelsværdien og ikke handelsværdien. Udfører man selv forbedringerne, kan man få et vederlag for det antal timer, det ville tage en professionel at udfører arbejdet, her menes skattefri svendetimeløn. Alle forbedringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt, og det anbefales altid, at man gemmer kvitteringer.
- Syns og vurderingsforretning, mangler ved boligen skal betales for istandsættelse. Forbedringer afskrives over år. Der foreligger helt faste afskrivningskurver, der kan ses i ABF-håndbogen
- Overdragelse af købesum
- Udarbejdelse af overdragelsesaftaler
- Bestyrelsesgodkendelse
- Notering af adkomsterklæringer, hvor det undersøges, gennem tinglysningssystemet Andelsbogen, om der er belåning af andelen (Det samme sker ved optagelse af lån i andelen)
- Afregning med panthavere

Spørgsmål og svar til administration:

SP: Hvorfor er der ikke energiattest på foreningens huse?

SV: Der foreligger energimærke for hele foreningen.

SP: Hvor længe skal man blive ved med at betale et månedligt beløb for forbedringer?

SV: På den stiftende generalforsamling vedtog man, at det skulle man i 10 år, dvs. 8 år endnu. Herefter deles fordelingsforholdene ud over alle andelshavere i foreningen.

SP: Hvorfor reguleres lejernes husleje ikke?

SV: Det gør den også. Det er noget, der aftales med bestyrelsen

SP: Kan man ikke istandsætte lejeboliger, når de bliver tomme og så frasælge dem til andele?

SV: Jo, det kan man godt

SP: Andelshavere betaler for forbedringer/indvendig vedligeholdelse - hvorfor gør lejerne ikke det?

SV: Det gør de også over deres husleje, og derudover har en andelshaver en økonomisk værdi med sig, hvis der fraflyttes, hvorimod en lejer flytter uden at tage værdi med fra foreningen.

3. Nykredit v. Christian Madsen og Niels Christiansen

Christian Madsen fremlægger en PowerPoint over foreningens finansielle forhold. Heraf fremgår det, at foreningen har et realkreditlån og et banklån. Hvis foreningen skulle ønske at udtræde af disse aftaler, eller hvis foreningen nedlægges, vil disse lån hver i sær koste foreningen 97 000 000,- kr. og 30 000 000,- kr. i kurstab til långiverne. Dette høje kurstab skyldes den, på nuværende tidspunkt, meget lave rente. Skulle renten gå hen og stige, vil kurstabet blive mindre.

Kurstab på renteaftaler skal ifølge lovgivningen indregnes i andelskronens værdi, hvis man benytter valuar eller den offentlige værdi som grundlag for fastlæggelsen af andelsværdien.

Benytter man sig der i mod af anskaffelseskursen i fastlæggelsen af andelsværdien, skal kurstabet på renteaftaler ikke regnes med, men dette er ikke aktuelt for AB Lindøhusene. Det er derfor kurstabet på renteaftalerne, der er årsag til, at andelsværdien i AB Lindøhusene på nuværende tidspunkt er så lav.

Spørgsmål og svar til Nykredit:

SP: Da byggestyrelsen d. 12.1.2010 lavede notatet om, at kurstabet på renteaftalerne skulle medregnes, kan de ikke have tænkt sig ret meget om. De gør jo en masse mennesker teknisk insolvente. Hvorfor mon?

SV: De mener, at der er hjemmel i andelsboliglovgivningen til det. Der kører på nuværende tidspunkt principielle sager, hvor købere af andelsboliger kører sag mod sælger, så der kan komme en princip afgørelse på, om det skal tages med i beregningen af andelsværdien.

TW: Ifølge årsregnskabsloven tilhører AB Lindøhusene Regnskabsklasse A. For at lave et retvisende billede af årsregnskabet, skal værdien opgøres på kontant basis, og derfor bliver man nødt til at medregne kurstabet på renteaftalerne.

Der var ingen, der havde forudset, at renten ville falde så drastisk og det påvirker alle, også ved handel med fast ejendom.

SP: Når værdien er faldet, hvad så med ejendomsskatten?

SV: Det har ingen påvirkning på ejendomsskatten. Ved fastlæggelse af ejendomsskat kigger man på den offentlige grundværdi og ikke på friværdien.

SP: Er prisen for at kunne lægge lån om ikke for høj? Skulle man ikke have taget et andet lån?

SV: Nej, så havde jeres startrenter været højere. Rådgivningen ville have været anderledes, hvis det havde været muligt at forudse den lave rente.

Tidligere bestyrelsesformand Jan Hansen får ordet og giver udtryk for, at da lånene skulle optages, var det vigtigste for bestyrelsen, at der var finansieringsmæssig tryghed.

SP: En har overtaget en andel for et år siden. Da kostede den 420 000,- kr. Kan ikke forstå, hvordan værdien kunne falde så hurtigt?

SV: Det skyldes rentefaldet, og det er der ikke rigtig nogen, der kan forstå.

TW: Der er ingen, der synes, at det er sjovt, at andelsværdien er faldet så drastisk. Da andelsboligforeningen blev stiftet, var det en afgørende præmis, at boligafgifterne lå fast. I stiftelsesmateriale var vægten på en stabil boligafgift. Andelsværdien kan man ikke laste Nykredit for, det skyldes markedskræfter, der ikke kunne forudses.

Spørgerunden afsluttes.

Bestyrelsesformanden runder af med at opfordre andelshavere til at bakke op om bestyrelsen, og evt. yde en arbejdsindsats, da der er brug for alle hænder i foreningen. Der er begyndt at komme mange indbyrdes klager andelshavere imellem, og formanden opfordrer til, at man klarer den slags indbyrdes.

Der spørges til, hvorfor man ikke får svar på klager til bestyrelsen, og formanden svarer, at hvis man ønsker personligt svar, bedes man skrive navn og adresse på klagen.

Tak for et godt møde.