

GRUNDEJERFORENINGEN LYNGEN

Referat af ekstraordinær generalforsamling den 29. november 2023

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.

2. Endelig beslutning om valg af løsning 1 eller 2 for den allerede vedtagne iværksættelse af renovering af asfaltbelægning og kloakker, dvs. enten

- a. en totalrenovering inden for en økonomisk ramme på 4,5 mio. kr. eller
- b. en reduceret renovering inden for en økonomisk ramme på 1,75 mio. kr. kombineret med en kontingentforhøjelse på 2.000 kr. fra og med 2024 med henblik på opsparing til en totalrenovering inden for en kortere årrække.

3. Bemyndigelse til bestyrelsen til på foreningens vegne at optage fælleslån til finansiering af renoveringsprojektet som anført ovenfor.

4. Evt.

31 husstande var til stede på generalforsamlingen. Derudover var 10 husstande repræsenteret ved fuldmagt. Desuden var en repræsentant for konsulentfirmaet Hartvig Consult og en repræsentant for Arbejdernes Landsbank efter aftale med bestyrelsen til stede.

ad 1

Formanden (Janne Sichlau, nr. 1) bød velkommen og redegjorde for baggrunden for indkaldelse af endnu en ekstraordinær generalforsamling. På generalforsamlingen den 20. september 2023 var der et meget snævert flertal for totalrenoveringen, og da der er tale om et stort og dyrt projekt, finder bestyrelsen behov for at få bekræftet, hvilken løsning der ønskes valgt. Desuden har bestyrelsen som aftalt på generalforsamlingen i september indhentet finansieringstilbud fra forskellige banker. Bestyrelsen har valgt at gå videre med tilbuddet fra Arbejdernes Landsbank.

Formanden foreslog derefter på bestyrelsens vegne, at Michael Petersen (nr. 65) blev valgt som dirigent, hvilket blev vedtaget.

ad 2

Repræsentanten for Hartvig Consult gennemgik de to løsningsmuligheder f.s.v. angår vejbelægning og kantsten m.v. Kloakrenoveringen er den samme, uanset om den ene eller den anden løsning vælges.

Gennemgangen foregik på grundlag af det materiale, som blev anvendt ved den ekstraordinære generalforsamling den 20. september, og som er vedhæftet referatet af denne.

Det blev pointeret, at den totale renovering vil have en forventet levetid på mindst 17-20 år for asfaltbelægningens vedkommende og ca. 35 år for fliser og kantsten, mens den begrænsede løsning vil have en levetid på 5-8 år. Herefter vil en totalrenovering som løsning 1 skulle foretages, idet den begrænsede løsning 2 kun lader sig udføre én gang. Den begrænsede løsning forudsætter også, at der foretages vedligeholdelsesarbejder undervejs.

Repræsentanten for Hartvig Consult besvarede forskellige afklarende spørgsmål fra de tilstedeværende grundejere. Repræsentanten for Hartvig Consult ville helt klart råde til, at løsning 1 vælges. Den er dyrere her og nu end løsning 2, men på lidt længere sigt får man mest ud af denne løsning.

Repræsentanten for Hartvig Consult oplyste videre, at hele renoveringsprojektet ved valg af løsning 1 kan forventes at strække sig over en periode på ca. fire-fem måneder inkl. renoveringen af kloakker. Selve asfaltarbejdet vil kun tage ganske få dage. Der vil ikke blive tale om, at Lynghøjen helt afspærres i en længere periode, men det vil i sagens natur kunne "mærkes", at arbejdet pågår. En realistisk tidshorisont er, at arbejdet vil kunne være afsluttet efter sommeren 2024.

En grundejer rejste spørgsmål om, hvorvidt der samtidig vil kunne etableres flere parkeringspladser på området. Dette er ikke med i projektet og vil i givet fald skulle tilføjes. Bestyrelsen oplyste, at græsarealet i den østlige ende efter lokalplanen kan omdannes til parkeringsareal, hvis der er brug for noget sådant. Skal der etableres parkeringspladser andre steder, kræver det dispensation fra lokalplanen.

Bestyrelsen oplyste videre, at der har tidligere været rettet henvendelse til kommunen om, hvorvidt der ville kunne dispenseres fra lokalplanen f.s.v. angår etablering af flere parkeringspladser på langsiden over for nr. 91-95. Dette blev afslået med den begrundelse, at der på foreningens område allerede findes et areal, hvor parkeringspladser efter lokalplanen vil kunne anlægges.

Repræsentanten for Arbejdernes Landsbank (AL) præsenterede banken og dens boligforeningscenter. Repræsentanten redegjorde for, at man ved et projekt som vores almindeligvis først vil etablere et byggelån. Byggelånet er et midlertidigt lån, hvorfra der udbetales penge til entreprenøren i det tempo, arbejdet skrider frem.

Når arbejdet er færdigt, etableres et "blivende" fælleslån, og byggelånet bliver indfriet. AL vil give fælleslånet som et 20-årigt lån. Renten er variabel og er p.t. på 7 pct. ved valg af totalrenoveringen (4,5 mio. kr.) og 7,75 pct. ved valg af den begrænsede løsning (1,75 mio. kr.). Ved oprettelsen betales et gebyr på 15.000 kr. ved valg af totalrenoveringen og 10.000 kr. ved valg af den begrænsede løsning.

Den månedlige ydelse pr. husstand vil ved valg af totalrenovering være 671 kr. pr. måned, mens den ved valg af den begrænsede løsning vil være 275 kr. pr. måned – begge dele under forudsætning af uændret rente. De nævnte beløb er bruttoydelser. Den enkelte grundejer vil have skattefradrag for sin del af renteutgiften.

Repræsentanten for AL gjorde opmærksom på det problem, der vil opstå, hvis den begrænsede løsning finansieres med et 20-årigt lån. Når det i løbet af 5-8 år bliver nødvendigt at sætte totalrenoveringen i værk, vil der skulle optages et nyt lån, og så vil der på én og samme tid skulle afvikles på såvel det nye som på det gamle lån. Vælger man en kortere løbetid på et lån til finansiering af den begrænsede løsning, vil man ende på en ydelse nogenlunde svarende til den, der skal betales ved valg af totalrenoveringen nu.

Det blev yderligere pointeret, at ikke alle behøver at være med i fælleslånet. Ønsker en grundejer at finansiere sin del af renoveringsomkostningerne på anden måde – har man pengene, eller vil man hellere optage lån andetsteds – står det vedkommende frit for. I så fald reduceres fælleslånet tilsvarende. Den månedlige ydelse for dem, der er med i fælleslånet, ændres ikke, selvom ikke alle er med. Det er muligt senere at indfri sin del af fælleslånet – skulle man vinde i Lotto, som det blev udtrykt. Det koster et gebyr på p.t. 1.000 kr.

Ved optagelse af fælleslån hæftes pro rata. Er alle med, hæfter den enkelte husstand hermed for 1/52 af lånet. Dog vil foreningens medlemmer hæfte pro rata for opstået tab, hvis en deltager i fælleslånet viser sig ikke at kunne betale. Der er således ikke tale om solidarisk hæftelse. (Tilsvarende regler gælder allerede efter foreningens vedtægter, jfr. vedtægternes punkt 6.) Skulle den situation opstå, at en deltager i fælleslånet ikke vil betale, må grundejerforeningen om nødvendigt søge beløbet inddrevet hos den pågældende.

Dirigenten satte herefter de to muligheder til afstemning. Der var 67 stemmer for totalrenoveringen og 15 stemmer for den reducerede løsning. Det var hermed vedtaget at sætte totalrenoveringen i værk.

ad 3

Der var énstemmig tilslutning til at bemyndige bestyrelsen til på foreningens vegne at optage byggelån og efterfølgende fælleslån til finansiering af totalrenoveringen, således som repræsentanten for AL havde skitseret.

ad 4

En grundejer rejste spørgsmål om hensigtsmæssigheden i vedtægternes bestemmelser om fuldmagter, hvorefter et medlem – og ikke en husstand – kun kan møde med én fuldmagt. Bestyrelsen (Erik Jørgensen, nr. 69) opfordrede til, at man på mail eller på foreningens Facebook-side tilkendegiver, hvad man gerne vil have i stedet for, således at spørgsmålet om en vedtægtsændring evt. kan tages op på næste generalforsamling.

Svogerslev, den 10/12 2023


Janne Sichlau (formand)


Michal Petersen (dirigent)

Den 29. november 2023

Deltagere fra G/F Lyngen

- Medlemmer af grundejerforeningen

Deltagere fra Boligforeningscenteret:

- Jesper Duncan

Agenda

- **Præsentation**

- Boligforeningscentret
- Aktuelle satser mv.

- **Samarbejdet**

- renovering af kloak og belægning.
- Årligt materiale



**Arbejderernes
Landsbank**

Boligforeningscenter

Segmenter:

- Andelsboligforeninger
- Ejerforeninger
- Haveforeninger
- Grundejerforeninger

Arbejdernes Landsbank

Boligforeningscenter

Mimersgade 49 | 2200 København N.

38 48 30 14 | abc@al-bank.dk

Ledelse



Anne Thybjerg
Boligforeningschef
38 48 49 30
aht@al-bank.dk

Boligforeningsrådgivere



Niels Lundorff
København
38 48 34 46
nl@al-bank.dk



Bole E. Pedersen
København
38 48 38 99
bep@al-bank.dk



Liv Brøndum
København
38 48 49 49
lbr@al-bank.dk



Mikkel Dahl
København
38 48 49 41
mda@al-bank.dk



René Hyppel
København
38 48 32 36
rh@al-bank.dk



Jesper Duncan
København
38 48 43 17
jd@al-bank.dk



Mille Søgaard
Århus
38 48 44 38
mls@al-bank.dk



Flemming Hansen
Århus
38 48 39 55
fih@al-bank.dk



Lars Dolleris
Odense
38 48 41 18
ladd@al-bank.dk

Boligforeningssupportere



Helle H. Neubert
København
38 48 33 14
hehn@al-bank.dk



Charlotte B.
Christensen
København
38 48 49 40
chbc@al-bank.dk



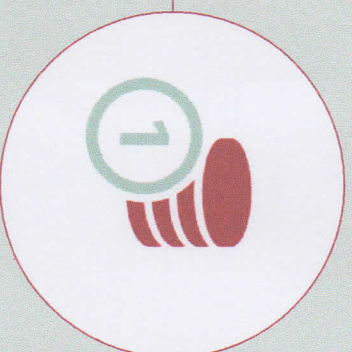
Lena Winther
København
38 48 33 18
lew@al-bank.dk

Rente- og gebyrvilkår – pr. 10.10.2023



Driftskonto

P.t. om året: 0,25%



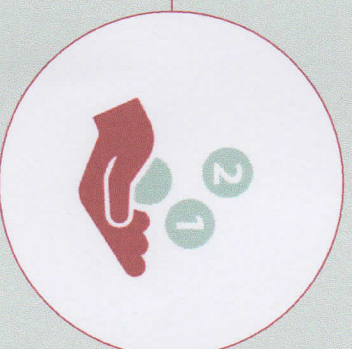
Opsparingskonto

P.t. om året:

Under kr.500.000 1,25%
Mellem kr.500.000-kr.5.000.000 1,75%
Mellem kr.5.000.000-kr.10.000.000 2,00%
Over kr.10.000.000 2,20%

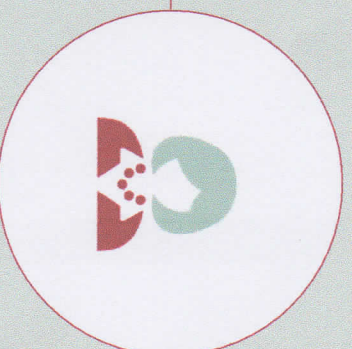
Oprettelsesgebyr

1.500 kr.



Konto- eller kundegebyr

P.t. intet



FI-kreditorm.

200 kr. om året



Der er endvidere mulighed for at oprette aftaleindskud:

- Minimum kr. 2.000.000
- Bindingsperiode 1-12 måneder

Der udover netbankgebyrer, kortgebyrer m.v. jf. bankens prislistes på al-bank.dk.

Helkundeforhold er en forudsætning

Bygge- og fælleslån til renovering af kloak og belægning.

- Byggelån i etableringsperioden
- Fælleslån afløser byggelånet
- Hæftelse: jf. foreningens vedtægter § 6.
- Beløb Kr. 4.500.000,00 / 1.750.000,00
- Indikativ rente p.t. 7,00% / 7,75% p.a.
- Indikativ gebyr Kr. 15.000 / 10.000 inkl. oprettelse
- Indikativ månedlig låneydelse Kr. 34.890,00 / 14.310,00
- Indikativ månedlig låneydelse **pr. hus kr. 671,00 / 275,00**

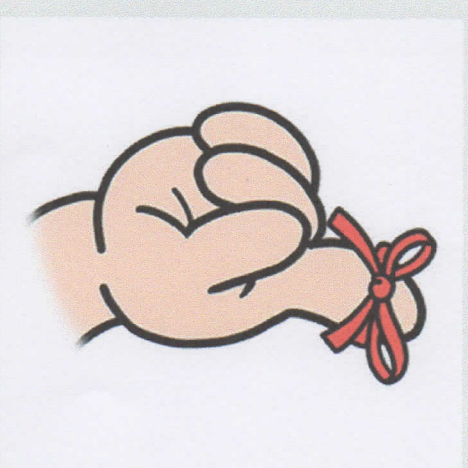
Bygge- og fælleslån

- Løbetid byggelån ? (12 mdr.)
- Løbetid for fælleslån op til 20 år.
- Udlånsrenten variabel
- Antal deltagere ?
- Hæftelse: pro rata hæftelse
- Delindfrielse. Gebyr pr. gang
- Helkundeforhold incl. drift mv.

Årligt materiale til banken

- afhængigt af kundetype

- Seneste årsregnskab - underskrevet
- Budget for kommende år
- Referat af generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling – underskrevet
- Legitimation (pas/kørekort samt sundhedskort) på nyvalgte til foreningens bestyrelse
- Bestyrelsesoversigt
- Forretningsomfang



Kåret til danskernes foretrukne bank 14 år i træk

Når Danmarks bedste banker bliver kåret, er det kunderne, der vurderer os. De bliver fx spurgt ind til tilfredsheden med bankernes rådgivning, service, image og meget mere.

Arbejdernes Landsbank bliver fremhævet som en bank med:

- høj troværdighed
- en særlig evne til at lytte til sine kunder.



Tak for i dag

Boligforeningscenter
Mimersgade 49
2200 København N

38 48 43 17 | jd@al-bank.dk



Jesper Duncan
Boligforeningsrådgiver



Arbejderernes
Landsbank