

Referat af ekstraordinær generalforsamling

i

A/B Sankt Hans Gade 9A – 9E

Der afholdtes generalforsamling i vaskekælderen i nr. 9E d. 28/02 2019.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. **Bestyrelsen stiller forslag om at tilknytte Allan Daugaard fra Arkhus Bygningsrådgivning som vores nye byggerådgiver, herunder beslutning igangsætning af for projekt, fornyet udbudsrunde og betingelser for igangsætning af projektet**

Som oplyst på den netop afholdte ordinære generalforsamling, har bestyrelsen og byggeudvalget opgivet at arbejde med Ingeniørfirmaet J&P, som byggerådgiver på det vedtagne energioptimerings- og renoveringsprojekt, da det ikke var muligt at få udarbejdet et fornødent detailprojekt og da det er kommet til byggeudvalgets kendskab at der føres mangelsager mod J&P fra andre andelsboligforeninger.

I denne forbindelse har der været dialog med andre byggerådgivere, og byggeudvalget og bestyrelsen indstiller Arkhus Bygningsrådgivning til foreningens byggerådgiver i det forestående projekt.

Præsentation af projektplan v. Allan Daugaard fra Arkhus Bygningsrådgivning

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med Arkhus Bygningsrådgivning A/S om igangsætning af forprojekt jf. vedlagte tilbud **BILAG 1**.

Det forventes, at hovedprojektet ikke bliver væsentligt dyrere end den godkendte budgetterede projektsum på i alt kr. 7.397.000,00. Væsentligt defineres i denne sammenhæng som 5% af projektsummen.

Såfremt det efter indhentning af nye konkrete tilbud på hovedprojektet viser sig, at det godkendte budget væsentligt overskrides, indkaldes der til en ny generalforsamling, hvor et revideret budget skal forelægges generalforsamlingen til godkendelse inden der indgås entreprisaftale.

Overskrides det godkendte budget ikke væsentligt efter indhentning af nye konkrete tilbud, bemyndiges bestyrelsen til at indgå entreprisaftale.

3. **Bestyrelsen stiller forslag om ændret finansiering af tidligere vedtaget energioptimerings- og renoveringsprojekt.**

I stedet for at etablere en midlertidig byggekredit på 6 måneder efterfulgt af et realkreditlån, foreslås det, at optage ét stort kreditforeningslån således:

- Nuværende lån med hovedstol, kr. 13.200.000 indfries.
- Der optages et nyt 1,50% fastforrentet lån med hovedstol, kr. 18.173.000, som løber over 30 år.

- Dette giver det ønskede provenu på ca. kr. 5.300.000.
- Årlig merydelse til kreditforeningen er ca. kr. 125.000. Budgetteret årlig merydelse var oprindeligt kr. 312.000.

Låneomkostninger, rente/bidrag, afdrag mv. fremgår af vedhæftede konsekvensberegning fra Jyske Bank (tidligere BRFKredit) **BILAG 2**

Det bemærkes, at løbetiden på dette lån er 30 år og at det indestående lån har en restløbetid på 26,5 år.

Bestyrelsen bemyndiges til at etablere det fastforrentede 1,50% 30årige kreditforeningslån med afdrag. Såfremt spotkursen på kreditforeningslånet på udbetalingstidspunktet er under kurs 95, bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage et tilsvarende fastforrentet 30årigt lån med en højere nominel rente. Såfremt foreningen vedtager den reviderede finansieringsplan, vil der blive udsendt et revideret budget for 2019 indeholdende de korrekte tal.

Det bemærkes boligafgiften ligesom i tidligere godkendt budget for projekterne fortsat budgetteres uændret i forhold til den nuværende boligafgift.

Til sammenligning vedlægges konsekvensberegning uden omlægning af det nuværende lån med hovedstol kr. 13.200.000 og optagelse af tillægslån Den årlige ydelse er ca. kr. 255.000. **BILAG 3**

4. Bestyrelsen stiller forslag om projektets tilvalgsmuligheder i forhold til, hvad der allerede er vedtaget:

Præsentation af projektets tilvalgsmuligheder og orientering om hulmursisolering og fremtidige vedligeholdelsesopgaver relateret til projektet v. byggeudvalget.

a. Bestyrelsen stiller forslag om, at det skal være muligt for andelshaverne at til vælge dørparti i facade ved inde liggende altaner mod selv at betale entrepriseomkostningerne. Enhedspris oplyses efter modtagelse af konkret tilbud fra entreprenør.

Andelshaverne der vælger denne tilvalgsløsning betaler selv entrepriseomkostningerne, dvs. forskellen mellem isætning af nyt dørparti og isætning af nyt vindue.

b. Bestyrelsen stiller forslag om, at det skal være muligt for de 2 andelshavere i de øverste gavllejligheder, at etablere altan øverst i gavlen mod selv at afholde projekterings- og entrepriseomkostninger.

De 2 andelshavere betaler ingeniøren for projekteringsomkostninger jf. **BILAG 1**.

Foreningen betaler for nedrivning af de små tage, og etablering af tagrender/nedløb., hvorved foreningen sparer udgiften til at etablere nye tage over gavlaltanerne. De 2 andelshavere betaler selv for vinduesparti, opmuring, brøstninger m.v.

Foreningens godkendelse af projektet sker på betingelse af at projektet er udgiftsneutralt for foreningen. Sikring heraf sker ved rådgivers indhentning af enhedspriser på førnævnte arbejder.

Der skal i øvrigt være fuldstændig adskillelse mellem foreningens økonomi i forhold til de 2 andelshavere. Betalinger foregår direkte fra de 2 andelshavere til ingeniør og entreprenør.

"Gamle" mursten genanvendes, så der ikke bliver væsentlige forskelle mellem nyt og gammelt.

c. Bestyrelsen stiller forslag om, at det skal være muligt for andelshavere i 2. sals lejlighederne at etablere et ekstravindue ved siden af et eksisterende vindue mod selv at

betale entrepriseomkostningerne. Enhedspris oplyses efter modtagelse af konkret tilbud fra entreprenør.

d. Bestyrelsen stiller forslag om at hulmursisolering udføres i forbindelse med energi-og renoveringsprojektet

Jf. det vedlagte tilbud fra Lykkebjerg Isolering (**BILAG 4**) eller tilsvarende entreprenør.

Ad 1.

Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent, og Mette Badenski fra Real Administration som referent. Dirigenten konstaterede at indkaldelsen var lovlig indkaldt, og beslutningsdygtig efter vedtægternes bestemmelser. Der var repræsenteret 26 ud af 33 andelshavere, heraf 8 med fuldmagt.

Ad 2.

Arkhush Bygningsrådgivning præsenterede sig selv og deres rolle i det kommende projekt. Der blev fremlagt et eksempel på en tidsplan, som viste at projektet kunne være færdigt til efteråret 2019.

Der var herefter mulighed for, at se på plancher og billeder af det kommende projekt. Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål.

Der var spørgsmål om honoraret for Arkhus, som er dyrere end J&P's tilbud fra 2018. Forskellen i prisen følger af bl.a. flere byggemøder og er desuden givet med udgangspunkt i et andet og bedre produkt end det J&P tilbød. Der var af byggeudvalget tillid til, at man får, hvad man betaler for.

Inden afstemningen gjorde dirigenten klart at forslag 2 og 3 hænger sammen, således at forslag 2 er under forudsætning af, at finansieringen kommer på plads.

Forslaget blev sat til afstemning med håndsoprækning og enstemmigt vedtaget.

Ad 3.

Forslaget blev fremlagt, og der var spørgsmål om, man kunne lave en kurssikring, for at mindske risikoen for kurstab. I forslaget er der ikke kurssikring med, da det vil blive dyrt at kurssikre så langt ud i fremtiden.

Administrator forklarede i øvrigt, at alle de 4 spurgte realkreditinstitutter anbefalede at lave den lånekonstellation, som der er foreslået.

Forslaget blev sat til afstemning med håndsoprækning og vedtaget.

Ad 4a.

Det fremgik af en af plancherne hvordan dørpartiet vil se ud, og det blev præciseret at forslaget går ud på, om man ønsker at give mulighed for denne løsning, hvis de pågældende andelshavere selv betaler for det.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning via de udleverede stemmesedler.

Forslaget blev vedtaget.

Ad 4b.

Det fremgik af en af plancherne hvordan altanerne i gavlen vil se ud.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og vedtaget.

Ad 4c.

Det fremgik af en af plancherne hvordan det ekstra vindue vil se ud.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og vedtaget.

Ad 4d.

Hulmursisoleringen vil være med en nyere teknologi, hvor den limes fast til murstenene indvendigt, så det ikke falder sammen og falder ud, når man laver hul i væggen.

Forslaget blev sat til afstemning med håndsoprækning og vedtaget.

Herefter blev generalforsamlingen hævet.

*Bestyrelse og dirigent underskriver med deres Nem-ID via Penneo.
Underskriftsside er sidste side i nærværende.*

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kaj Winther Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-906185325702

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-04-02 05:28:15Z

NEM ID 

Tonni Sørensen

Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 185.81.xxx.xxx

2019-04-02 07:23:45Z

NEM ID 

Cecilie Hurup Munkbøl

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-679626352711

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-03 09:40:03Z

NEM ID 

Torben Johan Henrik Reinhard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-04-03 10:02:50Z

NEM ID 

Kurt Uwe Wollin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-664694868165

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-04-03 13:12:58Z

NEM ID 

Jens Holte Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-414825467915

IP: 91.236.xxx.xxx

2019-04-08 11:32:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EN20A-W1W7T-ZKX87-YHPX5-H14VE-677PC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>