

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Der blev den 06. november 2019 afholdt generalforsamling i  
vaskekælderen i Sankt Hans Gade 9E.

### DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent
2. I forlængelse af beslutning på ekstraordinær generalforsamling afholdt den 28. februar 2019 sætter bestyrelsen følgende forslag:

#### Projektændringer:

I forbindelse med projektering og udbud af projektet er foreningen blevet anbefalet ændringer i forhold til det oprindelige projekt, herunder

- Fast undertag frem for banevarer
- Anden vinduesfabrikant i det den af J&P Rådgivning anvendte leverandør ikke kunne levere de ønskede vindueselementer
- Øget isoleringsniveau, således at ejendommen kan opnå karakteren B (**bilag 1**) jf. kladde til energimærke efter gennemført renovering
- Detaljeret udbuds-, arbejds- og materialebeskrivelse
- Almindelige stigninger i arbejds løn og materialepriser

Ovenstående ændringer i projektet samt konstatering af at de nuværende eksisterende vinduer skal bortskaffes som miljøfarligt affald har medført at projektet er blevet dyrere end forudsat, hvorfor der indkaldes til generalforsamling, således at forsamlingen kan træffe beslutning om at projektet kan igangsættes.

Der er indkommet 3 tilbud på projektet. De 3 tilbud ligger tæt og kan ses i **bilag 2**.

I **bilag 2** ses de samlede budgetterede omkostninger.

Søren Madsen fra Arkhus Ingeniører og Poul Erik Lauritsen fra Krone Vinduer deltager som gæster i generalforsamlingen og vil overordnet gennemgå projektet.

Det kan i øvrigt oplyses, at der er søgt tilskud til projektet hos Roskilde Kommune, og der arbejdes på at "afsætte" den CO<sub>2</sub> der spares ved gennemførelse af projektet.

Da der ikke er modtaget svar på disse ansøgninger er der ikke budgetteret med indtægter herfra.

Finansiering:

Projektændringen medfører ændring i finansieringsbehovet:

FINANSIERING	
Kapitalbehov	
Projektsum afrundet	11.145.000
Indfrielse af lån	12.500.000
Låneomk. Tinglys mv.	171.000
Kapitalbehov i alt	23.816.000
Kapitalfremskaffelse	
Optagelse af nyt lån	21.084.000
Afholdte omkostninger	291.000
Træk på driftskonto	2.441.000
Kapitalfremskaffelse	23.816.000

Finansieringen

- Nuværende lån med hovedstol, kr. 13.200.000 indfries.
- Der optages et nyt 1,00% fastforrentet lån som giver et udbetalt provenu på kr. 21.084.000, som afdrages over 30 år.
- Indfrielse af eksisterende lån og optagelse af nyt lån sker den 31/3 2020.

	Nuværende lån 2018/19	Godkendt nyt lån	Forslag til nyt lån
Rente/bidrag	kr. 432.000	kr. 457.000	312.000
Afdrag	<u>kr. 304.000</u>	<u>kr. 447.000</u>	<u>602.000</u>
Ydelse i alt	kr. 736.000	kr. 904.000	914.000

Låneomkostninger, rente/bidrag, afdrag mv. fremgår af vedhæftede konsekvensberegning fra Jyske Kredit (tidligere BRFKredit) **bilag 3**

Det bemærkes, at løbetiden på dette lån er 30 år og at det indestående lån har en restløbetid på 26 år. Det bemærkes endvidere at ovenstående er baseret på kurs 99,18 den 11/10 2019.

Bestyrelsen bemyndiges til at etablere det fastforrentede 1,00% 30årige kreditforeningslån med afdrag. Såfremt kreditforeningslånet efter fradrag af kurssikring og spotkurs på tidspunktet for indgåelse af rentesikring er under kurs 95 netto, bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage et tilsvarende fastforrentet 30årigt lån

med en højere nominel rente. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at etablere lånet på basis af en 0,50% obligation, såfremt den kan tilbydes til en kurs over 96 efter kurssikring mv.

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

#### Andelsværdi:

I forlængelse af tidligere indhentet tilsagn om at udgiften til energirenovierungsprojektet kan indeholdes i en fremtidig valuarvurdering af foreningens ejendom, er valuaren blevet anmodet om en udtalelse i forbindelse med de øgede omkostninger ved gennemførelse af projektet.

Valuaren oplyser ” Så snart det samlede projekt er gennemført med den forventede budgetudvidelse, forventer jeg at dette medfører nogenlunde tilsvarende forøgelse af kontantværdien, herunder som følge af, at projektet - hvis ejendommen var en udlejningsejendom - giver en forbedringsudgift, som lægges på lejeindtægten.

Med andre ord kan det forventes, at en valuarvurdering efterfølgende kan indeholde omkostningerne ved projektet uden at det vil medføre et fald i andelskronen.

#### Til afstemning:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte energirenovierungsprojektet og hjemtage den fornødne og beskrevne finansiering hertil.

3. Præsentation af projektets tilvalgsmuligheder og priser herfor. Se vedlagt **bilag 4**

Såfremt projektet i forslag 2 bliver stemt igennem, har man til udgangen af november til at beslutte, hvor mange og hvilke tilvalg, man ønsker. Der vil komme skemaer og underskriftsblanketter ud efter generalforsamlingen.

### - PAUSE -

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Der budgetteres med en udgift til etablering af fjernaflæste målere jf. vedhæftede tilbud og beskrivelse **bilag 5**.

Ved fjernaflæste målere vil prisen for det årlige varmeregnskabshonorar falde fra cirka kr. 25.000 til cirka kr. 9.300, hvilket vil sige, det har tjent sig hjem på cirka 3 år.

Ifølge nye EU-krav skal målere, der installeres efter 25. oktober 2020, være fjernaflæste. Dét og andre krav fremgår af denne artikel fra Ista:

<https://www.ista.com/dk/infocenter/istanyt-2019/nye-eu-krav/>

En repræsentant fra Ista vil være til stede for at besvare spørgsmål.

5. Bestyrelsens beretning
6. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
7. Forslag
8. Valg
  - a. Formand  
Cecilie Hurup Munkbøl er på valg
  - a. Bestyrelse  
Uwe Wollin og Kaj Rasmussen er på valg.
  - b. Suppleant  
Jens Klok er på valg.
9. Eventuelt.

Årsrapport, budget, skema om centrale økonomiske nøgletal, og ventelister var udsendt inden generalforsamlingen.

**Ad 1.** Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent og Mette Badenski fra Real Administration som referent. Det blev konstateret, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 24 ud af 33 mulige andelshavere. Generalforsamlingen var varslet og afholdt rettidigt, og det blev konstateret at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden.

**Ad 2 og 3.** Rasmus fra Krone Vinduer fik ordet, og han kunne oplyse at udseendet på vinduerne vil minde om udtrykket i dag.

Der vil være matteret glas i badeværelset, og vinduerne bliver vendbare mod gården, men topstyrede mod haven.

De topstyrede vinduer mod haven vil betyde, at man ikke umiddelbart kan pudse vinduerne mod haven indefra. Bestyrelsen vil derfor undersøge muligheden for en løsning på fælles vinduespudsning mod haven, og ellers kan man få en magnetisk svamp, der kan sættes på vinduet, så man til nøds selv kan pudse dem.

Søren fra Arkhus fik ordet og fortalte, at der vil være ét glas i altandøren, og at den bliver lidt bredere.

Tidsplanen for projektet var endnu usikkert, da flere faktorer spiller ind. Der vil blive givet besked inden arbejderne på ejendommen igangsættes.

Hvis man har efterisoleret ved vinduerne skal man selv fjerne det, så håndværkerne kan komme til. Andelshaverne med efterisolering kan evt. gå sammen, om hvordan det gøres nemmest.

Der var spørgsmål til energimærket, fordi der stod, der var mulighed for hulmursisolering i hele ejendommen. Det er tidligere konstateret, det kun er fra 1. salen og opetter. Byggeudvalget undersøger det nærmere.

Vedrørende tilvalgsmuligheder:

Andelshaverne skal ikke regne med, at der kan fås håndværkerfradrag for de individuelle løsninger, men der kan fås forbedringsforhøjelse i andelsværdien for det.

Det er ikke længere muligt at få de franske altaner/vinduer i taget, fordi det er kommet frem, at bredden mellem tagspærene ikke er tilstrækkelig.

Der var spørgsmål, om man kunne spare nogle penge på tilvalgsmulighederne, hvis man kunne gøre noget af arbejdet selv. Det kan man som udgangspunkt ikke, da det kræver individuelle entreprisekontrakter og forsikringer, hvilket byggeudvalget ikke kan anbefale.

Hvis man skal bruge målene på tilvalgsmulighederne kan man skrive til bestyrelsen og få det.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

**Ad 4.** Kim Brønnum fra Ista talte nærmere om de kommende konsekvenser af EU's nye krav, samt mekanikken bag målerne og fordelene med disse.

Da flere beboere stadig har ældre radiatorer kaldet HE-ovne, kan det medføre en høj varmeregning, så det anbefales at skifte radiatorerne til nye.

Det blev foreslået, at de beboere, med HE-ovne mødtes, så man kunne gå sammen og få en god pris ved at skifte på én gang.

Da der var blandede meninger om fordele kontra ulemper ved nye varmemålere, blev der stemt om budgetpunktet separat.

Udskiftning af målere jf. tilbuddet fra Ista blev vedtaget under forudsætning af, det tidligst bliver gjort om 6 måneder, så der er mulighed for at nå at skifte HE-ovnene, for dem, der ønsker det.

Budgettet blev fremlagt af administrator med oplysning om uændret boligafgift, men en mulig ændring i grundgebyret til Fibia.

Herudover var der en rettelse til tallene i resultatdisponeringen, og det tilrettede budget kan ses på foreningens hjemmeside.

Budgettet blev sat til afstemning og godkendt.

**Ad 5.** Cecilie Hurup Hansen fremlagde bestyrelsens beretning. Den er vedlagt dette referat.

Der var ønske om at indføre arbejdsdage for både at spare foreningen nogle udgifter, men især for fællesskabet omkring sådanne arbejdsdage. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med det på et senere tidspunkt.

Der blev spurgt ind til, hvorfor alle ikke stod på den interne venteliste og det blev oplyst at man aktivt skal tilmelde sig, hvis man er tilflyttet ejendommen efter stiftelsen, eller hvis man allerede har udnyttet sin plads én gang.

I en tidligere generalforsamling blev det nævnt at barnevognsrummets blev byttet rundt med et andet kælderrum. Den nye placering var ikke hensigtsmæssig, så bestyrelsen er ved at finde en anden løsning.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

**Ad 6.** Mette Badenski fra Real Administration gennemgik regnskabet og gjorde opmærksom på, at valuarvurderingen inkluderede renoveringen af ejendommen jf. pkt. 2 – til gengæld er der hensat til udgiften for projektet.

En andelshaver spurgte, hvorfor der ikke var lavet en hensættelse som følge af den evt. kommende ændring i §5.2 i boligreguleringsloven, som kan betyde fald i andelskronen. Da der ikke er fremsat noget konkret lovforslag, der kan tages stilling til, har bestyrelsen ikke foreslået at hensætte på et ukendt grundlag.

Regnskabet blev sat til afstemning og godkendt.

**Ad 7.** Der var ingen indkomne forslag.

**Ad 8a-c** Cecilie Hurup Munkbøl genopstillede og blev valgt med applaus.

Uwe Wollin genopstillede ligeså og blev valgt med applaus.

Kaj Rasmussen ønskede ikke at genopstille.

Der blev spurgt i forsamlingen om andre ønskede en post i bestyrelsen, og det var ikke tilfældet.

Jens Klok ønskede ikke at genopstille som suppleant. Pia Kristiansen stillede op og blev valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Cecilie Hurup Munkbøl	på valg om 2 år
Bestyrelsesmedlem	Uwe Wollin	på valg om 2 år
Bestyrelsesmedlem	Torben Reinhard	på valg om 1 år
Bestyrelsesmedlem	Jens Holte Frederiksen	på valg om 1 år

**Ad 9.** Bestyrelsen luftede, at der muligvis kunne komme en nedsættelse af boligafgiften efter projektet er afsluttet. Det vil i så fald tages op til næste ordinære generalforsamling.

Der var ønske om, at få en vaskemaskine i kælderen, der kunne vaske 30 grader. Ved de næstkommende større reparationer vil bestyrelsen vurdere, om det bedre kan svare sig at skifte maskinen ud til en ny, der i så fald kan vaske 30 grader.

Generalforsamlingen blev herefter 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.”

## Jens Holte Frederiksen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-414825467915

IP: 85.81.xxx.xxx

2019-11-18 17:06:54Z

NEM ID 

## Tonni Sørensen

### Dirigent

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-11-19 07:42:54Z

NEM ID 

## Cecilie Hurup Munkbøl

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-679626352711

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-11-19 08:41:42Z

NEM ID 

## Kurt Uwe Wollin

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-664694868165

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-11-20 17:19:20Z

NEM ID 

## Torben Johan Henrik Reinhard

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-11-20 18:31:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QQKSY-V46BW-JETHW-XOXUI-0DAOM-SHTTS

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>