

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

Der afholdtes ordinær generalforsamling i Sant Hans Gade 9A-9E i det store tørrerum under opgang E den 11. maj 2023.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beslutning om udskiftning af alle foreningens vandvær helt hen til tapsteder

På den ordinære generalforsamling den 31. januar 2023, blev det drøftet at brugsvandsrørene generelt er i dårligt stand. For at få et overblik over renoveringen blev bestyrelsen bemyndiget at antage en bygningsrådgiver for at få udarbejdet et grovbudget over de samlede renoveringsudgifter, hvorefter projektet skulle til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen stiller derfor nu forslag om gennemførelse af udskiftning af alle brugsvandsrør. Rådgiver og bygningsingeniør Casper Billing Pedersen fra CP Byggerådgivning vil være til stede, og vil orientere overordnet omkring projektet og der bliver mulighed for at stille spørgsmål på et generelt niveau. Hvis projektet bliver vedtaget, vil der inden opstart af projekt blive afholdt et beboermøde, hvor der vil være mulighed for at stille mere specifikke spørgsmål.

Udskiftning af rørprojekt:

Projektet indeholder i hovedtræk følgende arbejder:

- Udskiftning af brugsvandsinstallationerne, fællesinstallationer og i boliger
- Reetablering efter ovennævnte arbejder (maler, murer og tømrer)
- Håndtering af asbest (såfremt der er asbest i installationen)
- Byggepladsindretning
- Miljøscreening (Tjekker for evt. asbest)
- Byggeteknisk rådgivning

Disse arbejder skal nu beskrives i detaljer af rådgiver og bygningsingeniør Casper Billing Pedersen fra CP Byggerådgivning og entreprisen på udførelse af arbejderne skal udbydes til 3 VVS-entreprenørfirmaer, som afgiver konkrete og bindende tilbud på projektet.

Som bilag 1 vedlægges et budget, som viser de budgetterede økonomiske konsekvenser for foreningen ved gennemførelse af projektet, samt oversigt over finansieringsmulighederne for gennemførelse af projektet.

Som bilag 2 vedlægges et budget vedrørende den budgetterede fornødne stigning i boligafgiften pr. andelslejlighed ved optagelse af lån henholdsvis med og uden 10 års

afdrags frihed.

Det bemærkes, at aftalegrundlaget for entrepriserne ikke er gennemforhandlet herunder tidsplan, eventuelle forbehold, betalingsterminer, garantistillelser mv., men udgangspunktet vil være de betingelser der findes i AB 18 med fornødne justeringer.

Vedligeholdelsespligt – egenbetaling - vedtægter:

Andelsboligforeningen har vedligeholdelsespligten for de fælles forsyningsrør indtil fordelingen til de enkelte andelsboliger. Den enkelte andelshaver har vedligeholdelsespligten for rørføringen inde i lejligheden (jf. vedtægterne § 9 stk. 1). Det betyder, at andelshaverne selv skal betale for udskiftning af vandrørene i den enkelte andelsbolig (jf. vedtægterne § 9 stk. 3). Nogle andelshavere har allerede fået udskiftet rørføringen i forbindelse med renoveringsarbejder i lejligheden.

Byggerådgiveren anslår, at udgiften for at udskifte vandinstallationen i lejlighederne i gennemsnit vil udgøre 9.375 kr. inkl. moms.

Udgiften for den nødvendige demontering og reetablering af køkkenskabe, skab under håndvask mm, anslås til gennemsnitlig 7.800 kr. inkl. moms.

Det faktiske beløb bliver opgjort og opkrævet individuelt ud fra arbejdets omfang ved projektets afslutning. Beløbet vil blive opkrævet som en éngangsopkrævning og er altså ikke omfattet af finansieringen.

Den enkelte andelshaver kan vælge selv at stå for demontering og reetablering af køkkenskabe mm. Inden arbejdet iværksættes vil byggerådgiveren informere om, hvor meget det er nødvendigt at demontere, for at håndværkerne har den fornødne plads at arbejde på.

Andelskronen:

Der er indhentet en forhåndstilkendegivelse fra foreningens valuar om værdien af en ny valuarvurdering, således at et fald i andelskronen på baggrund af en ny valuarvurdering ved projektets gennemførelse kan undgås.

Finansiering:

I forbindelse med gennemførelse af projektet skal der lånes penge i en kreditforening. Det beløb der skal lånes vil være den del af udgiften der svarer til andelsforeningens andel af udgiften til projektet, idet andelshaver selv skal finansiere arbejdet inde i egen lejlighed.

I budgettet er der taget udgangspunkt i at foreningen optager et tillægslån som nyt fastforrentet 30-årigt kreditforeningslån – enten med afdrag eller med 10 års afdragsfrihed.

Der er desuden budgetteret med, at der fra foreningens egen opsparing anvendes ca. kr. 500.000. Se desuden bilag 1.

Til afstemning:

A. Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte ”brugsvandsudskiftning og optage det fornødne lån, alt som beskrevet i nærværende indkaldelse med tilhørende bilag, under følgende forudsætninger:

1. Foreningen kan opnå den fornødne finansiering.
2. Det billigst indkomne tilbud på projektet må ikke overskride det i budgettet i bilag 1 samlede beløb til håndværker udgifter på kr. 4.482.813 inkl. moms, dog under forudsætning af:
 - at udgifterne for projektet vedrørende fællesinstallationerne ikke overstiger kr. 3.851.563 inkl. moms.
 - at udgifterne for projektet vedrørende arbejder i boligerne (egenbetalingen) ikke overstiger kr. 631.250 inkl. moms.

B. Bestyrelsen bemyndiges til at optage nyt lån med provenu ca. kr. 3.352.000 som fastforrentet realkreditlån. Generalforsamlingen beslutter, om lånet skal optages med eller uden afdragsfrihed. Se konsekvensberegning i udvikling af boligafgift bilag 2.

Det bemærkes, at ovenstående afstemning kan vedtages med almindeligt flertal, såfremt 1/5 af foreningens medlemmer er tilstede ved generalforsamlingen.

Bilag 1: Grovbudget over det forventede samlede budget for projektet

Bilag 2: Budget over den enkelte andels anslåede stigning i boligafgiften, baseret på kursen pr. 27.04.2023.

Ad 1. Anja Pettersson fra Real Administration A/S blev valgt som dirigent og Maibritt Andersen fra Real Administration A/S blev valgt som referent. Dirigenten konstaterer, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 26 ud af 33 mulige andelshavere. Generalforsamlingen var varslet rettidigt, og det blev konstateret at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden

Ad 2. Rådgiver og bygningsingeniør Casper Billing Pedersen fra CP Byggerådgivning fremlagde præsentation via power point. Casper startede med at præsentere sig selv, hvorefter han i hovedtræk præsenterede hvordan et rørprojekt vil forløbe og at et rørprojekt typisk vil løbe over 5 uger.

Rådgiveren forklarede at hvis projektet skal gennemføres, vil alle lejligheder blive besigtiget og der vil blive holdt beboermøde hvor andelshaverne vil blive inviteret, og her vil der være mulighed for at få svar på spørgsmål. Rådgiveren fortalte, at han vil være tovholder hele vejen i gennem projektet og vil tage imod henvendelser fra andelshaverne, hvis der bliver behov for det.

Efter præsentationen var der mulighed for at stille spørgsmål til rådgiveren.

En andelshaver spurgte til hvilke rør der forventede at blive brugt. Rådgiver svarede, at der vil blive brugt alu-pex rør og rustfri rør afhængig af rørenes placering i bygningen. I kælderen vil der blive brugt stålrør. Der blev spurgt til om der var en prisforskel. Rådgiver svarede, at der var ikke den store prisforskel. Rådgiver fortalte, at det er entreprenøren, der har viden til at afgøre hvilke rør der anvendes på de forskellige placeringer i ejendommen.

Rådgiver forklarede at det er u hensigtsmæssigt at have rør liggende i skunken i bygningens tagetage. Det vil derfor blive nødvendigt at flytte disse ind i 2. sals lejlighederne på den mest hensigtsmæssige måde.

Da der ikke var flere spørgsmål til rådgiveren takkede han af.

Formand Henrik Munk Jensen motiverede for forslagets vedtagelse.

Referenten gennemgik de økonomiske beregninger i bilag 1 og 2, herunder gjorde referenten opmærksom på, at de rør der skiftes ud i egen andelsbolig, og som altså bekostes af andelshaver selv, ville blive anset som en forbedring der kunne tillægges andelsværdien. Der blev stillet spørgsmål omkring dette. Dirigenten kunne bekræfte, at disse ville blive betragtet som forbedringer med udgangspunkt i det forbedringskatalog og afskrivninger, der er fastlagt af ABF. Uddrag af katalog er vedlagt referatet, hvor der henses til pkt VVS installationer – vandinstallation.

En andelshaver spurgte til baggrunden for hvorfor ikke alle andelshavere blot deltager i betaling og betaler én og samme pris for installation af rør? Formanden besvarede, at andelshaver har vedligeholdelsespligt for rør inde i egen lejlighed, og derfor kan foreningen ikke pålægge de andelshavere der allerede har bekostet udskiftning af rør i deres andelsboliger, at skulle betale for udskiftning af rør igen.

Herefter kom forslag A om udskiftning af brugsvandsrør til afstemning under følgende forudsætninger:

3. Foreningen kan opnå den fornødne finansiering.
4. Det billigst indkomne tilbud på projektet må ikke overskride det i budgettet i bilag 1 samlede beløb til håndværker udgifter på kr. 4.482.813 inkl. moms, dog under forudsætning af:
 - at udgifterne for projektet vedrørende fællesinstallationerne ikke overstiger kr. 3.851.563 inkl. moms.
 - at udgifterne for projektet vedrørende arbejder i boligerne (egenbetalingen) ikke overstiger kr. 631.250 inkl. moms.

Forslaget blev vedtaget med 24 for forslaget, 1 imod forslaget og 1 blank stemme.

Herefter skulle tages beslutning om at bemyndige bestyrelsen til at optage nyt lån med provenu ca. kr. 3.352.000 som fastforrentet realkreditlån, herunder om lånet skulle optages med eller uden afdragsfrihed.

Forslaget blev sat til afstemning og der var flertal for at optage lånet med 10 års afdragsfrihed, hvilket bestyrelsen blev bemyndiget til at optage.

Bestyrelsesmedlem Anders West ønskede kort at give en information til andelshaverne vedrørende el-ladestandere. Anders West fortalte, at Clever havde valgt at holde fast i deres opsigelsesbetingelser og dermed kræve betaling for foreningens opsigelse af aftalen før udløb. Bestyrelsen fortsætter arbejdet med etablering af ny aftale med HomeCharge som besluttet på seneste ordinære generalforsamling.

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.”

Anja Pettersson

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-05-22 07:36:08 UTC



Navnet er skjult

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: d7ae49e8-6293-411b-91c7-fd2de3fe70ca

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-22 17:27:15 UTC



Steffen Højlund Thomsen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-115752820043

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-23 05:52:14 UTC



Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfffc

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-24 08:01:25 UTC



Anders West

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: fdc83f5c-e447-424e-a139-f8cac0267e70

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-27 09:01:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 825WO-Y3VZD-D52WO-CQIXA-JHEI1-WAP3P

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>