

REFERAT FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B SØPASSAGEN

År 2021, den 3. marts, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Søpassagen på adressen Søpassagen 18, 2100 København Ø.

Der var følgende dagsorden:

Punkt 1. Valg af dirigent

Formand Andreas Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev Peter Mejer Lauridsen valgt og som referent Heidi Hjortgaard Jeppesen, begge fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser. Generalforsamlingen blev afholdt online.

Der var repræsenteret 38 ejere ud af 81, heraf 30 ved fuldmagt.

Punkt 2. Endelig vedtagelse af vedtægtsændringer

Forslag til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer (§ 14.2, litra a, § 15.4 og § 19.1) foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 2. december 2020.

Bestyrelsen stillede forslag om nedenstående vedtægtsændringer. Ændringerne var markeret med fed skrift.

B) Forslag om ændring af 14.2, litra a til følgende:

Andelen skal overføres efter følgende rækkefølge:

a) Overdrageren kan indstille sin efterfølger.

- når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- og nedgående linje, såfremt overdrageren på overdragelsestidspunktet har været andelshaver **og boet i den pågældende lejlighed i 4 år**. Der kan således ikke ske overdragelse til andre familiemedlemmer, herunder søskende, kusiner, fætre, onkler, tanter m.v.
- når overdragelsen sker til en ægtefælle/ugift samlevende partner, som har været husstandsmedlem **i mindst 4 år før overdragelsen**,

- når overdrageren bytter med en andelshaver i andelsboligforeningen, når begge har været andelshavere i mindst 2 år,
- Når overdrageren bytter med en person, som ikke er andelshaver i foreningen, såfremt overdrageren på overdragelsestidspunktet har været andelshaver i mindst 2 år.

C) Forslag om ny § 15.4 med krav om el- og VVS-tjek i forbindelse med overdragelse af lejligheder:

Andelshaver skal inden salg sørge for, at der udføres et el- og VVS-tjek, som udarbejdes af autoriseret elektriker og VVS-installatør, udpeget af bestyrelsen. Andelshaver afholder omkostningerne hertil.

D) Forslag om at ændre § 19.1 til følgende:

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, **som andelshaver har haft fælles husstand med i mindst 4 år før overdragelsen.** Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse skal begrundes skriftligt.

Forslaget blev **endeligt vedtaget**, idet 6 stemte imod, 2 stemte blankt og 30 stemmer for.

Punkt 3. Forslag vedr. fugtsikring af kælder

Motivation

Vi bor i en fantastisk gammel bygning med skæve vægge, smalle trapper og fugt i kælderen, som alt sammen er med til at give andelsforeningen sjæl. Dog er bygningen nogle steder i dårligere stand end først antaget. Det blev synligt i forbindelse med det seneste byggeprojekt, hvor vi renoverede faldstammerne i bygningen, og fik åbnet op for steder, som vi normalt ikke har adgang til.

Her kunne vi konstatere, at der er store udfordringer. Det er kendt i andelsforeningen, at særligt stuelejlighederne er udfordret af skimmelsvamp på væggene i vinterhalvåret - både yder- og indervægge. Det er også normalt, at der er problemer med saltudtræk i væggene på grund af våde mursten. Det giver et fugtigt og dårligt indeklima for beboerne, som kan påvirke deres helbred negativt. I kælderen er en stor del af trækonstruktionen også påvirket af de fugtige omgivelser. Der er råd i træværket og i bærende bjælker, og i enkelte lejligheder var det kun et spørgsmål om tid, før gulvet ville give efter. Det betyder, at der konstant skal udbedres og skiftes bjælker, så fx gulvene i stuelejlighederne ikke bryder sammen. De alvorligste steder er blevet udbedret, men årsagen til problemet er endnu ikke håndteret.

Dette kan vi som forening ikke være tjent med. Derfor foreslår bestyrelsen, at vi fugtsikrer bygningen en gang for alle med henblik på at sænke fugtigheden i fundamentet af bygningen. Det vil give bedre indeklima i stuelejlighederne og reducere dannelsen af skimmelsvamp på væggene, modvirke saltudtræk i væggene og tørre træværket ud i kælderen, så vi undgår råd. Vi håber således, at I vil støtte op om projektet og give bygningen - og særligt stuelejlighederne - et kærkomment løft.

Forslag

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med teknisk rådgiver A4 og byggesagsadministrator i Newsec at igangsætte fugtsikring af kælderen. Herunder bemyndiges bestyrelsen til at indgå nødvendige aftaler med rådgivere og entreprenør(er) samt optage nødvendig finansiering.

Det foreslås endvidere, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens realkreditlån, såfremt dette kan medføre en besparelse på den nuværende ydelse, der vil kunne være med til at dække behovet for ydelsen på det nye lån. En evt. omlægning må også gerne medføre en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen gælder alene til omlægning inden for samme finansieringsprofil. Bemyndigelsen til bestyrelsen indebærer, at en eventuel omlægning sker i samarbejde med administrator og efter rådgivning fra banken/realkreditinstituttet.

BUDGET:

Budgetramme kr. 7.700.000 inkl. moms.

	<u>Fugtsikring</u>
<u>Kælder</u>	
Udbedring af skader på eksisterende kloakledninger	150.000
Omfangsdren samt fugtsikring af facader	3.000.000
Indskæring af stålplader i fundament	1.200.000
Etablering af ventilation (svalehalse)	50.000
Bortførelse af overskydende jord	50.000
<u>Øvrige udgifter</u>	
Byggepladsindretning	300.000
Diverse uforudsete udgifter	500.000
Teknisk rådgivning	650.000
Subtotal	5.900.000
Moms (25 %)	1.475.000
Total før administration og finansiering	7.375.000
<u>Udgifter til administration og finansiering</u>	
Byggesagsadministration (2,75 %)	206.013
All-risk	12.500
Renteomkostninger (inkl. etableringsomkostninger på byggekredit)	75.935
Finansieringsomkostninger	30.000
Samlede omkostninger	7.699.448
Samlet finansieringsbehov - oprundet	7.700.000
<u>Forslag til finansiering</u>	
Anvendelse af foreningens opsparede midler	1.835.500
Optagelse af lån	5.864.500
Estimeret ydelse til realkreditlån	243.000

Finansiering:

Likvide midler + optagelse af lån

Projektet er estimeret til at beløbe sig til samlet kr. 7.700.000. Projektet vil delvist blive finansieret af foreningens likvide midler - kr. 1.835.500 samt ved optagelse af lån - kr. 5.864.500. Idet det forventes, at der optages dette lån, vil der skulle findes midler i driften til at dække en årlig ydelse på ca. kr. 243.000. Den ekstra ydelse, som låneoptagelsen vil medføre kan indeholdes i driftsbudgettet, hvorfor det ikke vil medføre en stigning i boligafgiften.

Dirigenten supplerede, at den tilbudte rente på byggekreditten var forhandlet ekstraordinært langt ned til fordel for andelshaverne i forhold til renteudgifterne i byggeperioden.

Byggekredit

Projektet er estimeret til at beløbe sig til samlet kr. 7.700.000. Projektet vil i første omgang blive finansieret ved etablering af en byggekredit, som ved projektets afslutning vil blive indfriet ved optagelse af et realkreditlån.

Renten på byggekreditten er indikeret til 1,5 %.

Realkreditlånet der optages ved projektets afslutning optages som et fastforrentet kontantlån med afdrag.

PÅVIRKNING AF ANDELSVÆRDIEN:

Ved fugtsikring af kælder vil ejendomsværdien blive påvirket. Det forventes, at renoveringsarbejderne er 50 % vedligeholdelse. Idet man ved vedtagelsen af dette projekt skal hensætte det fulde beløb, som byggesagen beløber sig til, så vil dette medføre at det er nødvendigt at lave en hensættelse på 7.700.000 kr. i regnskabet. Da der er tiltrækkelige hensætter i regnskabet, vil nærværende projekt ikke påvirke foreningens andelskrone.

TIDSPLAN:

Projektet ville blive startet op 1. september 2021 og forventes at vare 4 måneder.

Bestyrelsen præciserede, at udgravningen skulle udføres hele vejen rundt om bygningen.

På forespørgsel blev det oplyst, at der siden 90'erne var undersøgt mange forskellige tiltag for at få kælderen tør uden held. Bestyrelsen læner sig nu op af et byggeteknisk rådgivningsfirma, som anbefalede en løsning, som var godkendt hos Teknologisk Institut. Projektet ville blive udbudt i licitation, så der var flere tilbud at vælge i mellem.

Den andelshaver som havde et kælderrum kan række ud efter hjælp til at få det tømt. Der var flere som tilbød deres hjælp. Bestyrelsen supplerede, at der også var mange andre effekter, som kælderen skulle ryddes for. Det var noget bestyrelsen ville kigge nærmere på, når tiden nærmede sig for rydningen, også om i hvilket omfang der ville blive behov for containere.

Forslaget vedr. fugtsikring af kælder blev **endeligt vedtaget**, idet 1 stemte imod, 1 stemte blankt og 36 stemte for.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat skulle underskrives digitalt af hele bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Andreas Nygaard Madsen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-029576341155
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 16:30:18
Underskrevet med NemID

Ann-Mari Berthelsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-023395514363
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 11:06:20
Underskrevet med NemID

Lars Rasmussen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-976156021240
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2021 kl.: 21:32:01
Underskrevet med NemID

Malou Ehmer

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-770243412709
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2021 kl.: 12:20:13
Underskrevet med NemID

Peter Mejer Lauridsen

Dirigent NEM ID
RID: 98480324
Tidspunkt for underskrift: 11-03-2021 kl.: 20:49:57
Underskrevet med NemID

Rasmus Kragh Bjerregaard

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-070831144021
Tidspunkt for underskrift: 12-03-2021 kl.: 08:39:07
Underskrevet med NemID

Rune Møller Thomsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-621630745776
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2021 kl.: 20:50:12
Underskrevet med NemID

Simone Ravn Møllerup

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-609544226839
Tidspunkt for underskrift: 19-03-2021 kl.: 07:42:52
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 62ba8df9QP241904033

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Trine Berg-Hansen

Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-578018846048

Tidspunkt for underskrift: 12-03-2021 kl.: 09:24:11

Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 62ba8df9QP241904033