

Beslutningsreferat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Humlegården

A/B Humlegården afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag d. 16. juli 2024 kl. 19.00 i forsamlingshuset, Onkel Dannys Plads 5, 1711 København V.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om renovering, herunder ansøgning om byfornyelsesmidler, byggetilladelse og finansiering til renovering af AB Humlegården
3. Orientering om proces vedr. altanopsætning

Formand Teiz Mølgaard bød på vegne af bestyrelsen de fremmødte velkommen. Ud over bestyrelsen deltog Julie Norus og Thomas Hyldgaard fra OMNI Byggerådgivning A/S og Simon Sylow fra ØENS Ejendomsadministration A/S

Ad. 1 Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Simon Sylow som dirigent og referent, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Det konstateredes, at der var 57 andelshavere repræsenteret, hvoraf 25 var repræsenteret ved fuldmagt, ud af samlet 83 andelshavere.

Forsamlingen var dermed beslutningsdygtigt i samtlige af dagsordenens punkter.

Ad. 2 Forslag - Renovering, herunder ansøgning om byfornyelsesmidler, byggetilladelse og finansiering til renovering af AB Humlegården

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningen giver bestyrelsen mandat til at igangsætte facade-renovering på ejendommen, udskiftning af vinduer samt etablering af bade i boliger herunder at søge byfornyelsesmidler til delvis finansiering heraf. Se vedhæftede bilag 1 og bilag 2 til indkaldelsen.

Bestyrelsen har brug for generalforsamlingens godkendelse af følgende:

1. Ansøgning om byfornyelsesmidler:

- Vi ønsker at søge om midler til byfornyelse for at finansiere en del af renoveringsprojektet. Denne sats er op til 50% af de samlede omkostninger, dog begrænset til DKK 12,15m. Kommunen har besigtiget ejendommen og er positivt stemt for at støtte renoveringen af vores ejendom.

I den forbindelse ønsker bestyrelsen generalforsamlingens godkendelse til at indgå aftaler om byggeteknisk rådgivning, entrepriseaftaler samt øvrige aftaler kommunen måtte kræve i forbindelse med byggesagen og byfornyelsesansøgningen.

2. Ansøgning om byggetilladelse:

- Der søges om byggetilladelse til renovering af gård- og gadefacader samt udskiftning af vinduer i alle lejligheder, på nær de steder hvor der etableres altan, hvor brystningen nedbrydes og en altandør indsættes.

3. Finansiering:

- Længerevarende finansiering: Der optages et realkreditlån på op til DKK 14 millioner kroner i provenu, som amortiseres over en periode på op til 30 år. Lånet skal finansiere de dele af renoveringsprojektet, der ikke dækkes af byfornyelsesmidler. Lånet vil være et 30-årigt F5 lån med afdrag i hele løbetiden.
- Ydelsen på det nye lån vil betyde, at boligafgiften skal stige med kr. 37 pr. m2 om året, hvilket er en stigning på ca. 7,8%. Boligafgiften vil blive reguleret når lånet bliver optaget.
- Midlertidig finansiering: Der oprettes enten en midlertidig byggekredit eller et kort realkreditlån på op til DKK 12,15 millioner som mellemfinansiering indtil byfornyelsesstøtten bliver udbetalt ved projektets færdiggørelse, dvs. at hovedstolen (pengene vi har lånt) tilbagebetales, men at vi skal afholde renteomkostningerne samt gebyrer.

Budgettet for projektet

Bygningsdel	Opgavenavn		Højt budget	Lavt budget	Diff
TAG	Nye strøer og gulv på tagterrassen		250,000	250,000	0
FACADER / SOKKEL / ALTANER	Gårdprojekt: Renovering af gårdfacade	▼	2,400,000	2,400,000	0
VINDUER	Gårdprojekt: Nye vinduer mod gården		3,400,000	3,200,000	-200,000
FACADER / SOKKEL / ALTANER	Gadeprojekt: Renovering af gadefacade	▼	3,150,000	3,150,000	0
VINDUER	Gadeprojekt: Nye vinduer mod gaden		3,600,000	3,600,000	0
UDVENDIGE DØRE	Gadeprojekt: Udskiftning altandøre		1,300,000	1,300,000	0
Bad	Etablering af bad i 12 lejligheder		2,400,000	2,400,000	0
Byggeplads	Stillads		3,150,000	3,150,000	0
Byggeplads	Skurvogn		600,000	600,000	0
Sum af vedligeholdelse i alt ex moms		Total	20,250,000	20,050,000	-200,000
Uforudsete omkostninger		10%	2,025,000	2,005,000	-20,000
Rådgiverhonorar		10%	2,025,000	2,005,000	-20,000
Afsat til administration		4%	810,000	802,000	-8,000
Total inkl. alt ex moms			25,110,000	24,862,000	-248,000
Moms		25%	6,277,500	6,215,500	-62,000
Sum i alt inkl. moms		Total	31,387,500	31,077,500	-310,000
Landsbyggefonden (min. af 50% eller 125.000 kr per bolig + 75.000 per bolig uden bad)		50%	-12,150,000	-12,150,000	0
Total for AB Humlegården efter støtte inkl. Moms			19,237,500	18,927,500	-310,000

Det skal bemærkes at ovenstående forslag vil kræve kvalificeret fremmøde og flertal for at kunne blive endelig vedtaget. Såfremt der ikke er kvalificeret fremmøde, vil der indkaldelsen til ny ekstraordinær generalforsamling.

Herefter gav dirigenten ordet til bestyrelsen, som fik lov til at motivere forslaget. Som forklarede at projektet havde en samlet budgetramme på 31.387.500 kr. inkl. moms. Herefter forklarede bestyrelsen, at projektet vil blive finansieret med byfornyelsesstøtte for i alt 12.150.000 kr. inkl. moms og at man vil optage et lån med et provenu på op til 14.000.000 kr. Man bemyndiger bestyrelsen til at anvende mest muligt af foreningens opsparede midler, således at man reducerer lånebehovet. Der må dog maksimalt anvendes 7 mio. kr. Bestyrelsen vil altid sørge for, at der står et tilstrækkeligt beløb på foreningens konto, således at det er muligt at oppebære den almindelige drift af foreningen

Bestyrelsen understregede, at der er tale om et budget. Budgettet skal forstås som en øvre grænse for, hvad projektet må koste. Hvis denne grænse overskrides, skal man afholdes ny GF, hvor budgetrammen forhøjes og generalforsamlingen igen skal godkende at projektet skal fortsætte.

Dirigenten forklarede kort om byfornyelsessystemet og hvad det betyder at tage imod byfornyelsen. Der blev lagt særligt vægt på, at byfornyelsen kan have et række krav til, hvordan arbejderne udføres, samt at der bliver tinglyst en tilbagebetalingsdeklaration på foreningens ejendom. Deklarationen tilskriver, at byfornyelsen kan kræve byfornyelsesstøtten tilbagebetalt, hvis hele Andelsboligforeningen opløses og sælges som udlejningsejendom. Generelt henviste dirigenten til byfornyelsens hjemmeside herom: <https://byfornyelsespuljer.kk.dk/tilbagebetaling-af-stoette>

Bestyrelsen forklarede om påvirkningen af foreningens andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen forklarede at projektet ville medføre en stigning i boligafgiften på 7,8%, som træder i kraft når lånet er hjemtaget. Ligeledes vil projektet forventeligt medføre et mindre fald i andelskronen, men her vil man fra bestyrelsens side bestræbe sig for at reducere dette mest muligt. Man forventer at andelskronen vil gå fra 160,2 kr. pr. fordelingstal til 143,29 kr. pr. fordelingstal for regnskabsåret sluttende i 2025, hvorefter det bliver lidt bedre for regnskabsåret sluttende i 2026, hvor andelskronen forventes at udgøre 152,49 kr. pr. fordelingstal. Bestyrelsen understregede, at der var tale om budgettal og estimater, hvorfor den endelige påvirkning først kendes når projektet er gennemført.

Foreningens tekniske rådgiver forklarede lidt om de koblede vinduesrammer, herunder hvad det betød i forhold til funktion, æstetik og komfort.

Spørgsmål: er det korrekt at der ikke skiftes vinduer i opgangene?

Svar: Ja, det er korrekt. Det er et stort projekt, hvor bestyrelsen har forsøgt at finde steder at spare. Hvilket er en mulighed i forhold til vinduerne i opgangene.

Spørgsmål: Hvad sker der hvis projektet ikke opnår støtte?

Svar: Hvis man får afslag fra byfornyelsen i december måned, vil man skulle udarbejde et nyt projekt og præsentere på en ny generalforsamling.

Spørgsmål: lukkes alle aftrækskanaler ud til gården?

Svar: Det er ikke umiddelbart planen. I hvert fald ikke hvis den er lovligt udfør.

Spørgsmål: Kommer lejerne til at stige i husleje?

Svar: Ja, man har i sinde at varsle lejerne en lejeforhøjelse på baggrund af de forbedringselementer der i byggesagen. Der er særlige regler i lejeloven, som skal overholdes.

Spørgsmål: er det trævinduer?

Svar. Ja, der er tale om vinduer som er udført i træ både indvendigt og udvendigt.

Spørgsmål: Hvad er tidsplanen for udførelsen af opgaven?

Svar: Den endelige planlægning er entreprenøren. Man forventer i bestyrelsen, at arbejdet vil tage ca. 1 år at udføre.

Ligeledes informerede bestyrelsen om, at man havde planer om at arbejde på et projekt, hvor man ville udnytte tagetagen. Dette vil forventeligt forbedre foreningens økonomi væsentligt. Bestyrelsen forklarede, at dette ikke var til afstemning i dag, men at det var noget, som man ville arbejde videre med og præsentere på en anden generalforsamling.

Spørgsmål: vil det være realistisk at få lov fra kommunen til at udnytte arealet på taget?

Svar: Ja, det forventer man, da planchefen fra Københavns Kommune tidligere har kontaktet bestyrelsen og opfordret til at man undersøgte mulighederne nærmere. Det er dog aldrig sikkert, men man er i bestyrelsen var meget positive.

Spørgsmål: Vil altanerne blive monteret samtidig med resten af projektet?

Svar: Det er ikke sikkert, da det er to forskellige projekter, men man vil forsøge at tilrettelægge det bedst muligt når man kommer længere i de respektive projekter. Ifølge foreningens rådgiver, vil det efterlade et mere ensartet udtryk på facaderne, hvis altanerne opsættes først.

Efter lidt yderligere spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 57

IMOD: 0

BLANKT: 0

Forslaget blev dermed enstemmigt og endeligt vedtaget.

Ad. Orientering om proces vedr. altanopsætning

Der var i indkaldelsen fremsendt information med følgende ordlyd:

Kære andelshavere

Vi har i andelsforeningen I januar vedtaget, at det er muligt at opsætte altaner på vores ejendom. Vi har indhentet tre tilbud fra Balco, Altana og Altan.dk. Den samlede omkostning for opsætning af en altan forventes at ligge mellem 225.000 og 250.000 kr. Dette beløb dækker også flytning af radiator, genopretning af gulv, karme osv.

For at komme videre med projektet, beder vi jer nu om at afgive et bindende tilsagn om opsætning af altan ved at udfylde formularen via dette link: <https://forms.gle/8wHA3AX-WLFrjo5au5>

De næste skridt i processen:

1. Indsamling af tilsagn:
 - a. Andelshaverne skal afgive bindende tilsagn om opsætning af altan ved at udfylde ovenstående formular. **Tilsagnsfristen vil være d. 9. august 2024.**
2. Engagering af ekstern byggerådgiver:
 - a. Andelshaverne deponerer ca. 25.000 kr. aconto til dækning af rådgiveromkostninger (beløb afhængig af hvor mange der ønsker altan).
 - b. Rådgiveren udarbejder en ny projektbeskrivelse baseret på de tre modtagne tilbud og beder de tre firmaer om at prissætte for at sikre en sammenlignelig prissætning.
 - c. Rådgiveren hjælper os med at vælge det altanfirma, vi skal gå videre med, samt sikrer, at de ønskede altaner er lovlige og sandsynligvis kan opnå godkendelse fra Københavns
Kommune.
3. Baseret på de opdaterede og sammenlignelige priser, beder vi om et bindende tilsagn fra andelshaverne med en svarfrist.
 - a. I første omgang skal andelshaverne forholde sig til:
 - b. Ønsket placering af altan.
 - c. Tilvalg som radiator, paneler, maling osv.
 - d. Finansiering (hvis ikke kontant, så en bindende forhåndsgodkendelse fra banken).
4. Valg af altanfirma og ansøgning om byggetilladelse.
5. Tidsplan:
 - a. Forberedelse samt ansøgning af byggetilladelse: ca. 16 uger
 - b. Produktion af altaner samt forberedelse: ca. 24 uger
 - c. Opsætning af altaner: ca. 3-5 dage per altan. Indvendige arbejder vil ske sideløbende.

Vi ser frem til at modtage jeres tilsagn og komme videre med projektet!

Dirigenten gav bestyrelsen ordet, som fik lov til at fortælle om altanprojektet.

Kl. 20.45 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

NÆRVÆRENDE REFERAT UNDERSKRIVES MED NEMID

Jonas Juul Lethenborg

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Juul Lethenborg
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 8677f0be-1d0f-43b7-98a9-f2240db6a685
Tidspunkt for underskrift: 23-07-2024 kl.: 08:22:38
Underskrevet med MitID



Helle Hartz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helle Breiting Hartz
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: baf54757-9af7-4945-a97d-cc4a5846177e
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 11:37:16
Underskrevet med MitID



Simon Sylow - ØENS Ejendomsadminist...

Navnet returneret af dansk MitID var:
Simon Foss Sylow Madsen
Dirigent
ID: c7b65f97-7302-498f-a601-6c33bb0b4d16
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 11:30:36
Underskrevet med MitID



Simon Sylow - ØENS Ejendomsadminist...

Navnet returneret af dansk MitID var:
Simon Foss Sylow Madsen
Referent
ID: c7b65f97-7302-498f-a601-6c33bb0b4d16
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 11:30:36
Underskrevet med MitID



Niels Christian Grønlykke

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Christian Grønlykke
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 23c2e6ce-34e0-4a43-b9af-0b09230e89b0
Tidspunkt for underskrift: 22-07-2024 kl.: 08:55:54
Underskrevet med MitID



Patrick Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Patrick Rene Gerhard Eriksen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 7bdf7dfc-5fb0-4097-b2e2-c031416327dc
Tidspunkt for underskrift: 20-07-2024 kl.: 10:05:26
Underskrevet med MitID



Parthia Mazda Ghaziani

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 401fcfe4-8582-4707-bf3d-e89d6117e1cf
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 11:38:04
Underskrevet med MitID



Tanja Thara Aakerlund Mathiassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tanja Thara Aakerlund Mathiassen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Humlegården (100-284)
ID: 04abd0b5-f12b-4f61-8568-8c657e046458
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2024 kl.: 11:09:38
Underskrevet med MitID



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.

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.

Teiz Mølgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Teiz Mølgaard Saggau

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Humlegården (100-284)

ID: 7a8d1361-3e90-4b7f-a3c0-41db916128b1

Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 11:30:51

Underskrevet med MitID



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: 3ab8efnztjYw251955815