

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2023

i E/F Læssøesgade 19-25/Blegdamsvej 8

Mandag, den 8/5 2023 kl. 18:00

hos Union, Nørre Alle 7, 3. sal - Cielo

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag om renovering af ejendommen.

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tag mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappehus nr. 2, eftergang af tag mod gaden, nødrenovering af vinduer, partiel udbedring af facader, samt udskiftning faldstammer og brugsvand mv. budgetteret til et afrundet finansieringsbehov på kr. 15.200.000.

Der blev budt velkommen til de fremmødte.

I alt 32 lejligheder (heraf 3 ved behørig fuldmagt) ud af 57 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, og med et samlet fordelingstal på 60,72 ud af 100.

Ad 1. Valg af dirigent

Erik Thane Christensen blev valgt som dirigent og Martin Normark blev valgt som referent – begge fra Cobblestone A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen, var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Forslag

Forslag 1 - Forslag om renovering af ejendommen.

Indledningsvist blev baggrunden for det fremsatte forslag forklaret og gennemgået.

Nikolaj Sevel Cecilie Gry Jacobsen fra Plan1 fremlagde de tekniske aspekter i forslaget med udgangspunkt i det fremsendte ideoplæg.

På spørgsmål blev følgende bl.a. oplyst

- I samarbejde med bestyrelsen har man foretaget en prioritering af de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder, og denne prioritering har dannet grundlag for det fremsatte forslag.
- Hvis forslaget vedtages, vil det ikke kræve en myndighedsbehandling at foretage de arbejder der er beskrevet i forslaget.

- Der er ikke indregnet efterisolering af taget – dette vil ændre konstruktionen i taget og medføre at projektet skal myndighedsbehandles og give øgede udfordringer ved sammenbygning mellem nyt og gammelt tag.
- Der vil blive udført en fuldstændig registrering af alle rør i lejlighederne – hvis der i enkelte lejligheder er specielle løsninger vil man tage en individuel dialog herom.
- Det blev oplyst at udførselsdelen af projektet kunne forventes at starte i foråret 2024
- Det blev desuden oplyst at når arbejdet er blevet projekteret/beskrevet så vil det blive udbudt til 3-5 entreprenører som vil kunne afgive tilbud på opgaven

Tim Vibeholm fra Cobblestone fremlagde de økonomiske aspekter i forslaget med udgangspunkt i de fremsendte forslag og bilag.

På spørgsmål blev følgende bl.a. oplyst

- Projektet finansieres med en byggekredit indtil det er tilendebragt. Herefter vil det være muligt at foretage kontant indbetaling eller deltage i fælleslånet. Der vil være en frist på ca. 3 uger når projektet er tilendebragt til at foretage kontant indbetaling, ellers vil man automatisk deltage i fælleslån.
- Den foreslåede økonomiske ramme er det maksimale beløb, som der gives mandat til. Skulle det vise sig, at de indkomne tilbud på arbejdet bliver højere, vil dette skulle godkendes på en ny generalforsamling.
- Renten på fælleslån og byggekredit er variabel og vil derfor kunne ændre sig – for nuværende er der en forventning om at rente skal stige yderligere i den kommende tid.
- Bidraget til den nye vinduesfond vil blive opkrævet fra 1/6-2023.

Forslaget blev med forsamlingens accept bragt til afstemning ved håndsoprækning – 32 stemte for og 1 stemte imod.

Afstemning i forhold til fordelingstal fordelte sig således:

For – 59,79

Imod – 0,93

Forslaget havde dermed opnået simpel stemmeflerhed efter fordelingstal og antal, og var vedtaget.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- At indgå de nødvendige aftaler/kontrakter, herunder rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entreprisforsikring mv.
- At optage byggekredit til midlertidig finansiering (pro rata hæftelse) og fælleslån til slutfinansiering af byggesagen. De medlemmer der ikke foretager kontant indbetaling til projektet, vil automatisk deltage i fælleslånet.
- At træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- At opkræve fælleslånsydelse, for de medlemmer der vælger at indgå i fælleslånet. Fælleslånsydelsen kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, hvis renten stiger eller falder, eller såfremt låneforholdene ændres.

Da der ikke var yderligere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

Bilag 1 – forslag

E/F Læssøesgade 19-25 / Blegdamsvej 8

Forslag løsning 1. Renovering af ejendommen.

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tag mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappehus nr. 2, eftergang af tag mod gaden, nødrenovering af vinduer, partiel udbedring af facader, samt udskiftning faldstammer og brugsvand mv. jf. ideoplæg udarbejdet af Plan 1 byggeteknisk rådgiver (vedlagt). Det samlede renoveringsprojekt, er budgetteret til et afrundet finansieringsbehov på kr. 15.200.000. Byggesagen foreslås mellemfinansieret ved etablering af byggekredit (pro rata hæftelse), og senere skal den enkelte ejer træffe beslutning om, hvorvidt finansieringen skal ske ved deltagelse i fælleslån eller ved kontant betaling. Fælleslånsberegningerne er lavet ud fra et 25-årigt lån, med en variabel rente på pt. 5,50 %.

Det foreslås samtidigt, at der oprettes en vinduesfond, til fremtidig renovering af vinduer, hvor ejerforeningens medlemmer samlet bliver opkrævet 100.000 kr. årligt jf. fordelingstal. Beløbet fremgår af den yderste kolonne i vedlagte beregning, hvor ejers kontante andel af projektet, og fælleslånsberegning også fremgår. Se tillige nedenstående afsnit, øvrigt.

Låneberegningerne er foreløbige, hvorfor der tages forbehold for ændringer, til når lånet er hjemtaget.

Øvrigt:

På beboermødet blev ejerne forelagt en fælleslånsberegning med en løbetid på 20 år. Efter dialog med flere banker, har Danske Bank indikeret, at de kan tilbyde fælleslån med en løbetid på 25 år. Etablering af fælleslån på 25 år, giver en årlig besparelse til ejerne på ca. kr. 100.000, i forhold til fælleslån med en løbetid på 20 år. Da foreningen fremadrettet vil have udgifter til renovering af vinduer, forslår bestyrelsen på denne baggrund, at der grundet "besparelsen" på ca. kr. 100.000 oprettes en vedligeholdelsesfond, til kommende renovering af vinduer, hvor ejerforeningens medlemmer samlet bliver opkrævet 100.000 kr. årligt jf. fordelingstal. Beløbet fremgår af den yderste kolonne i vedlagte beregning, hvor ejers kontante andel af projektet, og fælleslånsberegning også fremgår.

På beboermødet var der enkelte ejere, der ønskede at udvide projektet. På denne baggrund har Plan 1 byggeteknisk rådgivning opstillet det ønskede budget løsning 2 (vedlagt) budgetteret til kr. 19.050.000. Da det ikke er muligt at opnå finansiering til løsning 2, har bestyrelsen valgt, ikke at stille forslag om løsning 2. Budget for løsning 2, er udelukkende til orientering.

Fælleslån:

Renten på fælleslånet er fradragsberettiget på selvangivelsen, de ejere som deltager i fælleslånet, vil primo hvert år modtage en opgørelse over deres andel af renteudgiften, ejer skal selv huske at medtage den på selvangivelsen.

Deltagere i fælleslånet hæfter personligt pro rata efter fordelingstal, og medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- At indgå de nødvendige aftaler/kontrakter, herunder rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entrepriseforsikring mv.
- At optage byggekredit til midlertidig finansiering (pro rata hæftelse) og fælleslån til slutfinansiering af byggesagen. De medlemmer der ikke foretager kontant indbetaling til projektet, vil automatisk deltage i fælleslånet.
- At træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- At opkræve fælleslånsydelse, for de medlemmer der vælger at indgå i fælleslånet. Fælleslånsydelsen kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, hvis renten stiger eller falder, eller såfremt låneforholdene ændres.

Vedlagt:

- Plan 1 byggebudget løsning 1, til afstemning.
- Beregning løsning 1 af ejers kontante andel af projektet / deltagelse i fælleslån og opkrævning til vedligeholdelsesfond, til afstemning.
- Plan 1 Ideoplæg.

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.

503 - Daniel Clive Ebeling

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Clive Ebeling

Bestyrelsesformand

ID: f09bd9ed-c17f-4a1c-96d3-832a7c2d04f3

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 10:08:50

Underskrevet med MitID



Erik Thane

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Thane Christensen

Dirigent

ID: 27329eee-b84e-46f4-bf8d-ac30da1d5497

Tidspunkt for underskrift: 08-06-2023 kl.: 09:13:14

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5f9579pPmXS250164819

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.

E/F Læssøesgade 19-25 / Blegdamsvej 8**Forslag løsning 1. Renovering af ejendommen.**

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tag mod gården i nr. 19, 21, 23 og trappehus nr. 2, eftergang af tag mod gaden, nødrenovering af vinduer, partiel udbedring af facader, samt udskiftning faldstammer og brugsvand mv. jf. ideoplæg udarbejdet af Plan 1 byggeteknisk rådgiver (vedlagt). Det samlede renoveringsprojekt, er budgetteret til et afrundet finansieringsbehov på kr. 15.200.000. Byggesagen foreslås mellemfinansieret ved etablering af byggekredit (pro rata hæftelse), og senere skal den enkelte ejer træffe beslutning om, hvorvidt finansieringen skal ske ved deltagelse i fælleslån eller ved kontant betaling. Fælleslånsberegningerne er lavet ud fra et 25-årigt lån, med en variabel rente på pt. 5,50 %.

Det foreslås samtidigt, at der oprettes en vinduesfond, til fremtidig renovering af vinduer, hvor ejerforeningens medlemmer samlet bliver opkrævet 100.000 kr. årligt jf. fordelingstal. Beløbet fremgår af den yderste kolonne i vedlagte beregning, hvor ejers kontante andel af projektet, og fælleslånsberegning også fremgår. Se tillige nedenstående afsnit, øvrigt.

Låneberegningerne er foreløbige, hvorfor der tages forbehold for ændringer, til når lånet er hjemtaget.

Øvrigt:

På beboermødet blev ejerne forelagt en fælleslånsberegning med en løbetid på 20 år. Efter dialog med flere banker, har Danske Bank indikeret, at de kan tilbyde fælleslån med en løbetid på 25 år. Etablering af fælleslån på 25 år, giver en årlig besparelse til ejerne på ca. kr. 100.000, i forhold til fælleslån med en løbetid på 20 år. Da foreningen fremadrettet vil have udgifter til renovering af vinduer, forslår bestyrelsen på denne baggrund, at der grundet "besparelsen" på ca. kr. 100.000 oprettes en vedligeholdelsesfond, til kommende renovering af vinduer, hvor ejerforeningens medlemmer samlet bliver opkrævet 100.000 kr. årligt jf. fordelingstal. Beløbet fremgår af den yderste kolonne i vedlagte beregning, hvor ejers kontante andel af projektet, og fælleslånsberegning også fremgår.

På beboermødet var der enkelte ejere, der ønskede at udvide projektet. På denne baggrund har Plan 1 byggeteknisk rådgivning opstillet det ønskede budget løsning 2 (vedlagt) budgetteret til kr. 19.050.000. Da det ikke er muligt at opnå finansiering til løsning 2, har bestyrelsen valgt, ikke at stille forslag om løsning 2. Budget for løsning 2, er udelukkende til orientering.

Fælleslån:

Renten på fælleslånet er fradragsberettiget på selvangivelsen, de ejere som deltager i fælleslånet, vil primo hvert år modtage en opgørelse over deres andel af renteudgiften, ejer skal selv huske at medtage den på selvangivelsen.

Deltagere i fælleslånet hæfter personligt pro rata efter fordelingstal, og medlemmer, der ikke deltager i fælleslånet, eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata. Hvis der efter indfrielsen af den personlige pro rata hæftelse, fortsat er en restgæld på fælleslånet, så vil alle ejerforeningens medlemmer hæfte herfor som medlem af ejerforeningen, da ejerforeningen er debitor på fælleslånet.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- At indgå de nødvendige aftaler/kontrakter, herunder rådgivningsaftale, entreprisekontrakt, byggesagsadministrationsaftale, entreprisforsikring mv.
- At optage byggekredit til midlertidig finansiering (pro rata hæftelse) og fælleslån til slutfinansiering af byggesagen. De medlemmer der ikke foretager kontant indbetaling til projektet, vil automatisk deltage i fælleslånet.
- At træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- At opkræve fælleslånsydelse, for de medlemmer der vælger at indgå i fælleslånet. Fælleslånsydelsen kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, hvis renten stiger eller falder, eller såfremt låneforholdene ændres.

Vedlagt:

- Plan 1 byggebudget løsning 1, til afstemning.
- Beregning løsning 1 af ejers kontante andel af projektet / deltagelse i fælleslån og opkrævning til vedligeholdelsesfond, til afstemning.
- Plan 1 Ideoplæg.

Vedlagt til orientering:

- Plan 1 byggebudget løsning 2, til orientering.
- Beregning løsning 2 af ejers kontante andel af projektet, forlodsindbetaling, deltagelse i fælleslån, til orientering.

503 - E/F Læssøesgade 19-25/Blegdamsvej 8 Forslag Løsning 1



Ejrn.	Adresse	Fordelingstal	Andel af projekt	Ydelse pr. måned	Anslået	Anslået	Månedlig opkrævning vinduesfond
					Rentefradrag pr. md. ved 33,6 %	Rentefradrag pr. md. ved 20,6 %	
1-503-1-2	Læssøesgade 19, st. tv.	1,34	203.680,00	1.281,00	242	149	112
1-503-2-2	Læssøesgade 19, st. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-3-2	Læssøesgade 19, 1. tv.	1,34	203.680,00	1.281,00	242	149	112
1-503-4-2	Læssøesgade 19, 1. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-5-2	Læssøesgade 19, 2. tv.	1,34	203.680,00	1.281,00	242	149	112
1-503-6-2	Læssøesgade 19, 2. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-7-2	Læssøesgade 19, 3. tv.	1,34	203.680,00	1.281,00	242	149	112
1-503-8-2	Læssøesgade 19, 3. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-9-2	Læssøesgade 19, 4. tv.	1,34	203.680,00	1.281,00	242	149	112
1-503-10-2	Læssøesgade 19, 4. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-11-2	Læssøesgade 19, 5. tv.	0,99	150.480,00	947,00	179	110	83
1-503-12-4	Læssøesgade 19, 5. th.	0,93	141.360,00	889,00	168	103	78
1-503-13-2	Læssøesgade 21, st. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-14-4	Læssøesgade 21, st. th.	0,72	109.440,00	688,00	130	80	60
1-503-15-2	Læssøesgade 21, 1. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-16-2	Læssøesgade 21, 1. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-17-2	Læssøesgade 21, 2. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-18-2	Læssøesgade 21, 2. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-19-2	Læssøesgade 21, 3. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-20-2	Læssøesgade 21, 3. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-21-2	Læssøesgade 21, 4. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-22-2	Læssøesgade 21, 4. th.	1,29	196.080,00	1.234,00	233	143	108
1-503-23-2	Læssøesgade 21, 5. tv.	0,93	141.360,00	889,00	168	103	78
1-503-24-2	Læssøesgade 21, 5. th.	0,93	141.360,00	889,00	168	103	78
1-503-25-2	Læssøesgade 23, st. tv.+th.	2,68	407.360,00	2.563,00	485	297	223
1-503-27-2	Læssøesgade 23, 1. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-28-2	Læssøesgade 23, 1. th.	1,42	215.840,00	1.358,00	257	157	118
1-503-29-2	Læssøesgade 23, 2. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-30-2	Læssøesgade 23, 2. th.	1,42	215.840,00	1.358,00	257	157	118
1-503-31-2	Læssøesgade 23, 3. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-32-2	Læssøesgade 23, 3. th.	1,42	215.840,00	1.358,00	257	157	118
1-503-33-4	Læssøesgade 23, 4. tv.	1,26	191.520,00	1.205,00	228	140	105
1-503-34-4	Læssøesgade 23, 4. th.	1,42	215.840,00	1.358,00	257	157	118
1-503-35-2	Læssøesgade 23, 5. tv.	0,93	141.360,00	889,00	168	103	78

1-503-36-2	Læssøesgade 23, 5. th.	1,01	153.520,00	966,00	183	112	84
1-503-37-2	Læssøesgade 25, st. tv.	2,58	392.160,00	2.467,00	467	286	215
1-503-38-2	Læssøesgade 25, st. th.	3,06	465.120,00	2.926,00	553	339	255
1-503-39-2	Læssøesgade 25, 1. tv.	2,58	392.160,00	2.467,00	467	286	215
1-503-40-2	Læssøesgade 25, 1. th.	3,06	465.120,00	2.926,00	553	339	255
1-503-41-2	Læssøesgade 25, 2. tv.	2,58	392.160,00	2.467,00	467	286	215
1-503-42-2	Læssøesgade 25, 2. th.	3,06	465.120,00	2.926,00	553	339	255
1-503-43-2	Læssøesgade 25, 3. tv.	2,58	392.160,00	2.467,00	467	286	215
1-503-44-2	Læssøesgade 25, 3. th.	3,06	465.120,00	2.926,00	553	339	255
1-503-45-2	Læssøesgade 25, 4. tv.	2,58	392.160,00	2.467,00	467	286	215
1-503-46-2	Læssøesgade 25, 4. th.	3,06	465.120,00	2.926,00	553	339	255
1-503-47-2	Læssøesgade 25, 5.	1,80	273.600,00	1.721,00	326	200	150
1-503-48-2	Blegdamsvej 8, butik	0,93	141.360,00	889,00	168	103	78
1-503-49-4	Blegdamsvej 8, st.	3,17	481.840,00	3.031,00	573	352	264
1-503-50-2	Blegdamsvej 8, 1. tv.	2,39	363.280,00	2.285,00	432	265	199
1-503-51-2	Blegdamsvej 8, 1. th.	2,55	387.600,00	2.438,00	461	283	213
1-503-52-2	Blegdamsvej 8, 2. tv.	2,39	363.280,00	2.285,00	432	265	199
1-503-53-2	Blegdamsvej 8, 2. th.	2,55	387.600,00	2.438,00	461	283	213
1-503-54-2	Blegdamsvej 8, 3. tv.	2,39	363.280,00	2.285,00	432	265	199
1-503-55-2	Blegdamsvej 8, 3. th.	2,55	387.600,00	2.438,00	461	283	213
1-503-56-2	Blegdamsvej 8, 4. tv.	2,39	363.280,00	2.285,00	432	265	199
1-503-57-2	Blegdamsvej 8, 4. th.	2,55	387.600,00	2.438,00	461	283	213
1-503-58-2	Blegdamsvej 8, 5.	1,69	256.880,00	1.616,00	306	187	141
I alt		100,00	15.200.000,00	95.622,00	18.088,00	11.089,67	8.333,33

- Projektet finansieres ved byggekredit som mellemfinansiering, og senere med mulighed for kontant indbetaling eller ved deltagelse i fælleslån, løbetid på 25 år, med en variabel rente på pt. 5,75 %
- Indfrielse: Foreningen kan altid betale restgælden helt eller delvist tilbage til banken. Et medlem kan altid betale egen andel af restgæld helt tilbage til foreningen.
- Særlige bestemmelser: Ejerforeningens medlemmer hæfter pro rata - pr. fordelingstal. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen, eller som efterfølgende indfrier sin del af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.
- Cobblestone A/S tager et årligt gebyr på pt kr. 450 pr. medlem der deltager i lånet. Gebyret opkræves sammen med fællesudgifter hos medlemmet.
- Administrators gebyrer ved indfrielse: Cobblestone A/S beregner et indfrielsesgebyr på pt. kr. 2.500 i forbindelse med et medlems indfrielse af lånet. Gebyret betales af medlemmet.
- Bankens gebyrer ved indfrielse: Nykredit, tager ved indfrielse af fælleslån pt. kr. 1000. Gebyret betales af det medlem der ønsker at betale egen andel af restgæld tilbage til foreningen.

