

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 30. juni, 2021

Onsdag den 30. juni 2021, kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søblik med en dagsorden i.h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev holdt digitalt på Zoom, da det ikke var muligt at holde den udenfor på grund af vejret.

Tilstede var 12 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Justina Thorning Clark bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling. Det blev tilføjet, at da vi kun skulle tage stilling til et enkelt forslag, havde bestyrelsen valgt ikke at indkalde vores administrator Sjeldani, da det ikke var skønnet nødvendigt og dermed spare udgifterne.

0. Valg af dirigent og referent

Justina Thorning Clark blev valgt som dirigent. Kasper Grove-Rasmussen blev valgt som referent.

1. Forslag om trapperenovering

Følgende forslag var til behandling på denne ekstraordinære generalforsamling:

Hermed fremsendes en oversigt over to udvalgte tilbud, som bestyrelsen har indhentet på renovering af vores hovedtrapper, samt udskiftning af døre m.v. Tilbuddene er afgivet af firmaerne Casadana-Ateco og H7-gruppen. Begge har været at besøge ejendommen med maler, tømrer og elektriker. Indhentning af tilbud startede i februar 2020, kort før nedlukningen, der i en periode satte projektet på standby. Siden da er projektet vokset i takt med nye ideer og mulighed for finansiering, hvorfor tilbuddene består af flere dele:

- Renovering og maling af lofter, vægge og træværk på hovedtrapper. (inkl. renovering af de store træpaneler i opgang 7 m.v.)
- Udskiftning af gulvbelægning og skinner på trapper.
- Nye hoveddøre og gerigter.
- Nye bagdøre og gerigter.
- Nyt trappelys med LED-sensor på hovedtrapper.
- Nye røgalarmer på både hovedtrapper, bagtrapper og i kælderen.
- Nyt dørtelefonlæg.

Valg af farver sker efterfølgende et valg af udbyder, som da kan komme med farve- og materialeprøver, vi kan vælge imellem.

De to tilbudsgivere entrerer hver især med både interne og eksterne faggrupper, som tømrer, maler, og elektriker.

Det er besluttet, at vi undervejs benytter Jan Krontoft fra Abildhauge, der tidligere har hjulpet os, som rådgiver og koordinator under byggeprocessen. En udgift til dette skal derfor tillægges budgettet. Bistand ydes efter behov og afregnes på timebasis.

Det forventes, at projektet vil tage ca. 2-3 måneder og kunne sættes i gang efter sommerferien, dvs. august/september.

	Casadana-Ateco	H7-Gruppen
<ul style="list-style-type: none"> Renovering og maling af lofter, vægge og træværk på hovedtrapper. (Inkl. renovering af de store træpaneler i opgang 7.) 	165.000	160.400
<ul style="list-style-type: none"> Evt. malerreparationer på bagtrappe efter dørskit. 	8000	Beregnes efter behov
<ul style="list-style-type: none"> Udskiftning af gulvbelægning og skinner på hovedtrapper. 	160.000	106.000
<ul style="list-style-type: none"> Nye hoveddøre og gerigter 	334.680	243.000
<ul style="list-style-type: none"> Dørspion hoveddør 	5.520	5.520
<ul style="list-style-type: none"> Nye bagdøre og gerigter 	326.180	198.500
<ul style="list-style-type: none"> Nyt trappelys med LED-sensor på hovedtrapper 	35.700	63.250
<ul style="list-style-type: none"> Nye røgalarmere på både hovedtrapper, bagtrapper og i kælderen 	21.000	64.400
<ul style="list-style-type: none"> Skurvogn 	20.000	Ikke angivet
<ul style="list-style-type: none"> Nyt dørtelefonanlæg 	58.600	106.900
I alt	1.134.680	947.970
	inkl. moms 1.418.350	inkl. moms 1.184.962,50
<i>+ 10% til uforudsete udgifter</i>	<i>1.560.185</i>	<i>1.303.458,75</i>

Vi har gjort vores bedste for at opnå to sammenlignelige tilbud. Vi har lagt vægt på, at ejendommens alder og stil respekteres og bevares, således at snedkerdetaljer, som f.eks. de store paneler i opgang 7 og de drejede balustre i trappegelænderet renoveres, samt at nye døre vil være fyldningsdøre eller med fræsedede profiler.

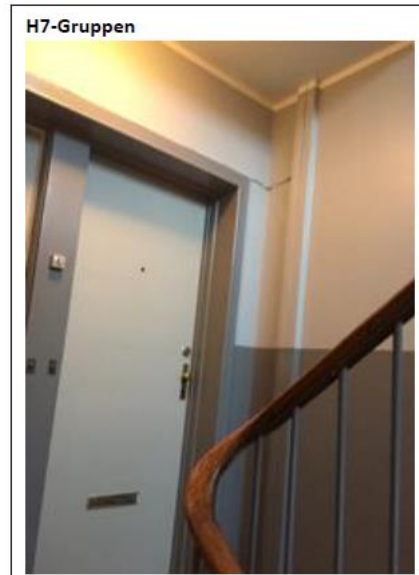
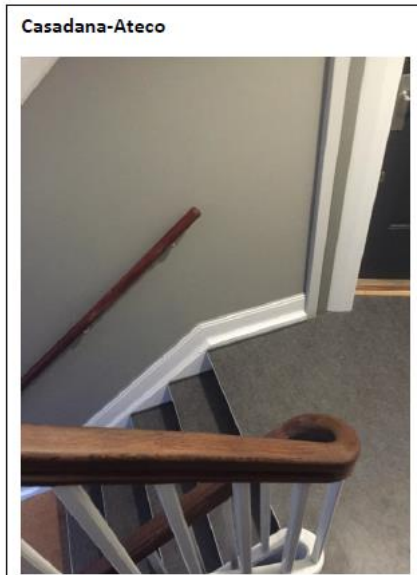
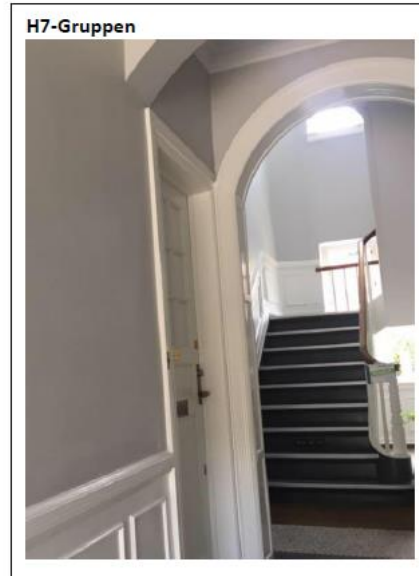
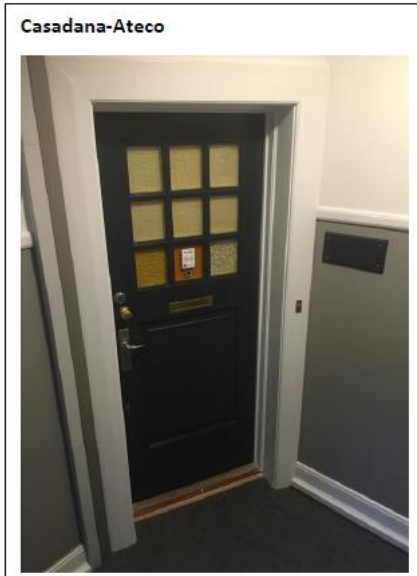
Inde i lejlighederne udskiftes gerigter om dørene med formalede hvide profilerede lister.

Nedenfor kan ses en enkel oversigt til sammenligning af priser fra tilbuddene. Detaljer omkring de forskellige elementer, samt tilvalgsmuligheder, kan ses i vedlagte excel-ark.

Foreningen finansierer opgangsprojektet via låneomlægningen vedtaget til General Forsamlingen 2021. Foreningen har derfor omlagt det gamle fastforrentede lån til et nyt 20 års fastforrentet lån fra Nykredit (bedste tilbud af to), hvor vi låner yderligere 1.650.000 kr. Som lovet vil der ikke ske huslejestigninger i forbindelse med dette lån, da ydelsen er ca. den samme. Lånet er konvertibelt med en årlig rente på 1.36%. Derudover har foreningen ca. 625.000 kr. stående i banken.

Har du spørgsmål, så skriv dem gerne til bestyrelsen (bestyrelsen@absoeblik.dk), så vi evt. kan nå at undersøge det inden generalforsamlingen.

Herunder eksempler på firmaernes tidligere trappeprojekter:



Merethe Andersen fremlagde forslaget om trapperenovering. Arbejdet i trappeudvalget var startet i den gamle bestyrelsen sammen med Silvia d'Ippolito og nu Jesper Juhl Hansen i den nye bestyrelse. I starten var det tænkt som et mindre malerprojekt, men projektet havde udviklet sig til at blive en gennemgående renovering af opgangene. Derfor var der i tilbuddet sektioner svarende til priser på forskellige forbedringer. Oprindeligt havde der været tre firmaer, men bestyrelsen havde besluttet kun at gå videre med de to firmaer i tilbuddet: Casadana-Ateco og H7-gruppen. Førstnævnte var fundet via "Find en håndværker," mens sidstnævnte var fundet via netværk. Herefter blev forslagets detaljerede prisoverslag sektionsvis gennemgået (udvalgte pointer nedenfor).

El-arbejde: Grunden til prisforskellen på elinstallationerne var ikke klar, men generelt var H7-gruppen dyrere mht. elinstallationer.

Røgalarm: Der var en rettelse til røgalarmer. Her var også Casadana-Ateco tilbud på røgalarmer med el (ikke på batteri). Det skulle stadig afklares om ledningsføring på bagtrapper også er inkluderet i prisen.

Skurvogn: Grunden til at H7-gruppen ikke havde skurvogn med var at den dækkede de selv.

Udskiftning af døre: Bestyrelsen havde valgt fyldningsdøre til bagtrappen for at bevare udtrykket og prisforskellen var ikke så stor. Alle døre var valgt med dørspion for at have ens udtryk, mens dørklokke og ekstra lås kan tilkøbes.

Justina Thorning Clark kommenterede at farver, greb, etc. ville komme til senere afstemning. Her ville vores tekniker Jan Krøntoft også have indflydelse.

Det var herefter muligt for andelshavere at stille spørgsmål til de to tilbud og forslaget som helhed.

- En andelshaver spurgte til om det var sikkerhedsdøre. Dørene er branddøre, men om de dermed også er sikkerhedsdøre vides ikke.
- En andelshaver ville vide om profildøre er mere lydæmpende. Bestyrelsen havde ikke direkte data på det fra firmaerne, men formodede at renovering (både pga nye og tætsluttende døre) generelt ville være mere lydæmpende.
- En andelshaver ville vide, hvorfor maling af vinduer i opgangene ikke var med i projektet. Det blev præciseret, at der ville blive malet rundt om vinduerne, men at selve rammen ikke var med, da den var i OK stand. Det blev tilføjet at maling af vinduer kunne tages med, når vinduerne skulle males udvendigt i fremtiden.
- En andelshaver nævnte, at det ikke umiddelbart var til at finde regnskaber på det to firmaer. Bestyrelsen svarede, at det havde de ikke kigget på, men at det var undersøgt at begge firmaer var medlem af Dansk Industri og dermed dækket af Byg Garanti. Desuden blev det sagt at Casadana-Ateco fornyeligt var fusioneret og det var måske derfor man ikke havde kunne finde ældre regnskaber under det navn.
- En andelshaver ville gerne have (haft) to tilbud på el-arbejdet vedrørende dørtelefoner, så de var sammenlignelige prismæssigt.
- En andelshaver spurgte til om der var aftalt betaling, og at det var vigtigt, at foreningen ikke betaler alt på en gang. Betalingen ville blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelse af en entreprisekontrakt og her ville bestyrelsen få hjælp fra teknisk rådgiver.
- En andelshaver spurgte til yderligere argumenter for at vælge imellem de to tilbud, da det var svært at vurdere, hvilket var det bedste.

Selvom Casadana-Ateco var lidt dyrere, var bestyrelsens fornemmelse, at de var grundigere og de havde været ude en ekstra gang med tømrer for at kigge på opgangene. Deres tømrer havde herudover også vist interesse for helheden (æstetiske udtryk) i opgangene.

- En andelshaver gav udtryk for, at det var vigtigt, at æstetikken i opgangene også var tænkt ind i projektet.
- En andelshaver spurgte til hvad rådgiver Jan Krontoft ville vælge.

Vores rådgiver havde ingen præference og sagde, at det var svært at sammenligne de to tilbud direkte. Processen vil derfor være at gå videre med det firma, der måtte blive besluttet. Herefter ville der udarbejdes en entreprisekontrakt og her ville det være vigtigt, at vores rådgiver synes, at alt var fornuftigt.

Herefter blev forslaget sendt til afstemning med følgende stemme optælling.

Blanke: 0, Casadana-Ateco: 13, H7-gruppen: 0

Det var derfor enstemmigt vedtaget med 13 stemmer at gå videre med Casadana-Ateco.

2. Eventuelt

Justina Thorning Clark gjorde opmærksom på, at der ville blive sendt en mail ud med arbejdsopgaver, andelshavere kan tilmelde sig til i stedet for foreningen arbejdsdag, som på grund af Corona situation stadig er svær at afholde. Mere detaljeret information følger i senere mail til alle.

Loftet har nogle varmemåtter, som ifølge vores vedligeholdelsesrapport skal fjernes. En andelshaver påtog sig at fjerne disse.

Formanden bad bestyrelsesmedlemmer forblive logget ind på zoom-mødet efter den ekstraordinære generalforsamlingen var slut.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-10-19 05:57:16 UTC

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen


Referent

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-10-19 05:57:16 UTC

NEM ID 

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-10-20 06:55:09 UTC

NEM ID 

Justina Thorning Clark

Dirigent

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 87.48.xxx.xxx

2021-10-20 06:55:09 UTC

NEM ID 

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-10-24 13:27:26 UTC

NEM ID 

Jesper Juhl Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-161221881183

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-10-26 20:09:26 UTC

NEM ID 

Merethe Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-10-29 07:58:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HSQ5H-0YXUX-6WK7T-JKZG-FFWQ-HU83E

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