

Cobblestone

**Referat af ekstraordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
afholdt tirsdag, den 4. oktober 2022 kl. 19.00
i Kulturhuset på Islands Brygge 18**

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag vedr. el-projekt

Bestyrelsen stiller forslag om budgetudvidelse, til gennemførelse af tidligere vedtaget El-projekt. Budgettet foreslås udvidet fra kr. 5.950.000 til kr. 8.400.000.

Følgende bilag er vedlagt referatet:

- Notat fra Alm & Thomsen
- Forslag om budgetudvidelse
- Budget baseret på licitationsresultat

Formand Marie Nielsen bød velkommen til de fremmødte.

Ad 1. Valg af dirigent

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten oplyste at i alt 34 lejligheder (heraf 10 ved behørig fuldmagt) var repræsenteret på generalforsamlingen. Herudover var Tim Vibeholm fra Cobblestone, Martin Alm fra Alm og Thomsen Rådgivende Ingeniører samt Preben Møller fra PME Elrådgivning ligeledes til stede på generalforsamlingen.

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 passede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Forslag vedr. el-projekt

Martin Alm og Preben Møller foretog en kortere gennemgang af deres anbefalinger jf. det omdelte notat. Herefter gennemgik Tim Vibeholm projektets økonomiske del.



Cobblestone

Efter flere spørgsmål og kommentarer blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med følgende stemmefordeling:


For: 21
Imod: 10
Ikke afgivet stemme: 3

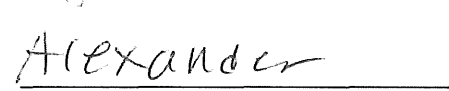
Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

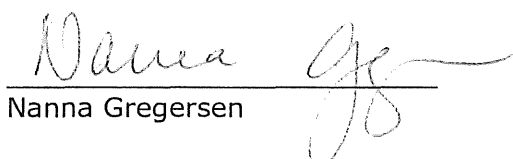
Underskrevet af bestyrelsen:

d. 9 / 10 2022


Formand Marie K. V. Nielsen


Carsten Bo Hansen

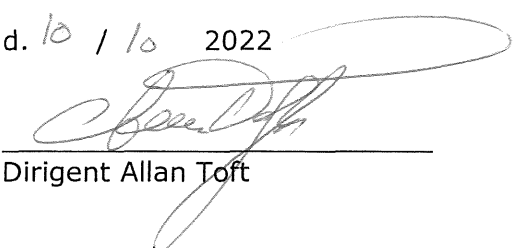

Alexander Stage-Larsen


Nanna Gregersen

Bodil Henriques

Underskrevet af dirigenten:

d. 10 / 10 2022



Dirigent Allan Toft

Notat

Dato: 2022.09.16

Til: AB Gullfoss Fra: Preben Møller

Projekt: El-projekt

Emne: Kommentarer til Licitationsresultat

Licitationsresultat inkl. uforudsete:

Licitationsresultat inkl. uforudsete er ca. 40% højere end budget fra GF 2022.09.21. Dette skyldes voldsomme prisstigerne på byggemateriale med en generel stigning på mere end 30% og stigninger på flere komponenttyper på mere end 60%.

Anbefalinger:

Det må vurderes som en nødvendighed at udføre de prissatte arbejder.

Belysningsanlæg for både hovedtrapper, bagtrapper og kældre er for størstedelens vedkommende udført med gamle stofledninger, der vil medføre risiko for nedbrud, og der kan opstå brandfare og fare for kortslutninger, da isoleringen på gamle stofledninger smuldre og ledningerne dermed vil kunne stå som uisolerede.

Udskiftning af stik- og stigeledninger Ligesom belysningsanlæg er stik- og stigeledninger generelt udført med gamle stofkabler og stofledninger, der også her vil medføre risiko for nedbrud og der kan opstå brandfare og fare for kortslutninger, da isoleringen på gamle stofledninger smuldre og ledningerne vil kunne stå som uisolerede. Det vurderes at det nuværende leveringsomfang (ampere) ikke er tilstrækkeligt og at der kan opleves strømafbrydelse da den nuværende forsyning ikke kan holde.

Udskiftning af fællestavler/ejendomstavler, det anbefales at de eksisterende gamle ejendomstavler udskiftes, da de fremstår med gammelt sikringsmateriel og det vil være vanskeligt at fremskaffe reservedele. Det vurderes at restlevetiden på de gamle ejendomstavler er under 5 år, hvilke vil betyde, der løbende skal repareres på disse tavler.

Varslingsanlæg, for at øge trygheden i forbindelse med en eventuel brand, anbefales det at udføre det tilbudte varslingsanlæg

A/B Gullfoss**Forslag: Budgetudvidelse EI- projekt**

Foreningen har på tidligere generalforsamling af den 13.09.2021 besluttet at gennemføre et samlet EI- projekt budgetteret til kr. 5.950.000.

Projektet har efterfølgende været i udbud og der er afholdt licitation, hvor vi har måtte konstatere, at de indkomne priser ligger højere end generalforsamlingsmandatet. Budgettet baseret på licitationsresultatet lyder på kr. 8.400.000.

På denne baggrund stiller bestyrelsen forslag om budgetudvidelse i forbindelse med tidligere vedtagelse om gennemførelse af EI- projektet. Budgettet foreslås udvidet med kr. 2.450.000 fra kr. 5.950.000 til kr. 8.400.000. Bestyrelsen stiller samtidigt forslag om at egenfinansiere projektet med kr. 800.000 ved foreningens opsparing, hvorefter det samlede finansieringsbehov lyder på kr. 7.600.000.

Projektet finansieres som vedtaget på foreningens generalforsamling den 13.09.2021. Ved fastforrentet obligationslån, med 30 års afdragsfrihed, til en rente på pt. 5 %. Projektet vil medføre en boligafgiftsstigning på ca. 5,6 %.

Vedr. andelsværdi og økonomi

Foreningen har jf. regnskab 2020/2021 samlede reserver for kr. 59.000.000, hvoraf vi anvender ca. kr. 8.400.000 til gennemførelse af projektet. Projektet kan derfor gennemføres uden negativ påvirkning på andelsværdien.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til:

- Gennemførelse af EI- projekt, budgetteret til kr. 8.400.000, med et finansieringsbehov efter egenfinansiering på kr. 7.600.000 finansieret ved fastforrentet obligationslån, med 30 års afdragsfrihed, med en rente på pt. 5 %.
- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, hvis der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør.

- Træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Hvis lånemarkedet skulle ændre sig, og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- At anvende kr. 800.000 af foreningens opsparing, til delvis finansiering af projektet
- At opkræve boligafgiftsstigning når lånet er hjemtaget. Boligafgiften forventes at træde i kraft november 2022. Tillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere eller hvis renten stiger eller falder.

El- projekt. Budgetforslag A/B Gullfoss



Aktivitet	Generalforsamlingsbeslutning 13.09.2021		Licitationsresultat
		Inkl. moms	Inkl. moms
Udskiftning af lys og installationer - Hovedtrapper		725.000	
Udskiftning af lys og installationer - Bagtrapper		833.750	
Udskiftning af lys og installationer - Kælder		1.125.000	
Gennemgang og energioptimering - Udvendigt		13.125	6.713.250
Udskiftning, lodrette stikledninger - Forsyning		1.268.750	
Udskiftning af tavler for fælles installationer - Ejendomstavler		150.000	
Varslingsanlæg brand - lofter, kælder, hovedtrapper og bagtrapper		625.000	
Uforudseelige udgifter 10 %		474.063	671.325
Samlede håndværkeromkostninger	I alt:	5.214.688	7.384.575
Byggeteknisk rådgivning 11 %		573.616	812.303
Byggesagsadministration 2,10 %		121.554	172.134
Entrepriseforsikring		20.000	20.000
Samlede omkostninger	i alt	5.929.857	8.389.013
Afrundet finansiering		5.950.000	8.400.000
Egenfinansiering		0	-800.000
Finansieringsbehov		5.950.000	7.600.000
Finansieret ved fastforrentet obligationslån, 30 års afdragsfrihed			
Boligafgiftsstigning i %		1,7%	5,6%