

## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Prinsesse Charlottes Gade 23-29

År 2018, den 25. januar, kl. 18.30, blev der afholdt ordinær generalforsamling på adressen Prinsesse Charlottes Gade 31, 2200 København N, i kælderen.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.  
Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 15.000,00 kr.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift.
5. Indkomne forslag  
5.1 Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre en besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

### **Forslag fra Eva Catter til vedtægtsændringer:**

5.2 Ny §28 stk. 2: Den til enhver tid valgte bestyrelse afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden eller efter behov. (De efterfølgende numre konsekvensrettes.)

5.4 Nyt punkt under §28: Der skrives protokollat for bestyrelsesmøderne, som derefter lægges på hjemmesiden eller rundsendes på mail senest en uge efter afholdelse. Protokollatet skal udover dato og dagsorden indeholde navn på mødedeltagerne og dem, der ikke deltager, samt dato for næste planlagte møde (hvis denne kendes).

Til endelig vedtagelse, da emnet blev debatteret og gennemgået på generalforsamlingen i 2017.

5.3 Forslag om igangsættelse af byggesag vedr. faldstammer og vandrør (forslaget er vedlagt denne indkaldelse)

5.4 Indhentning af valuarvurdering og ekstraordinær generalforsamling (forslag fra Mikkel Rode er vedlagt denne indkaldelse)

5.5 Forhøjelse af andelskronen med 3.000 kr. til 18.000 kr. (forslag fra Mikkel Rode er vedlagt denne indkaldelse)

5.6 Udarbejdelse af ny vedligeholdelsesplan (forslag fra Mikkel Rode er vedlagt denne indkaldelse)

5.7 Ændring til budgettet - honorar til bestyrelsen fjernes (forslag fra Mikkel Rode er vedlagt denne indkaldelse)

5.8 Forslag til arbejdsdage: Lørdag den. 7. april 2018 og lørdag d. 29. september 2018 -

(strafgebyr 500 kr ved udeblivelse)

- |    |                                  |                                        |
|----|----------------------------------|----------------------------------------|
| 6. | Valg til bestyrelsen             |                                        |
|    | Formand Sofie Holten             | på valg 2018                           |
|    | Best.medlem Martin D. Nielsen    | på valg 2018                           |
|    | Best.medlem Lars Mørk            | på valg 2019 (udtræder af bestyrelsen) |
|    | Best.medlem Johannes Mannov      | på valg 2018                           |
|    | Best.medlem Tina Termansen       | på valg 2019                           |
|    | Suppleant Mie Collitz            | på valg 2018                           |
|    | Suppleant Bernadette Grollenberg | på valg 2018                           |

7. Valg af administrator

8. Valg af revisor

Eventuelt

### Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Sofie Holten bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Majken Munck Jeppesen fra Newsec Datea A/S.

Som referent blev valgt: Line Heide fra Newsec Datea A/S.

Da der er stillet forslag om ændring af lån og ændring af andelskronen, skal der være 2/3 af for-  
eningen tilstede, for at forslagene kan vedtages.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, idet  
der var fremmødt 19 andelshavere ud af i alt 27, her af 3 ved fuldmagt. Så ovenstående forslag  
kan vedtages endeligt på generalforsamlingen.

Dirigenten foreslog, at forslag 5.2 og 5.3 tages samlet.

Andelskronen vedtages sammen med forslag 5.5 og ikke sammen med godkendelsen af årsregn-  
skabet, da der er stillet forslag til ændring af denne.

Forslag 5.6 og 5.7 behandles under punkt 4.

Tilstede ved generalforsamlingen var også Søren Larsen fra SL-Rådgivning A/S og Mai-Britt An-  
kerstjerne Olsen fra Realkredit Danmark.

### Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formand Sofie Holten gennemgik bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Denne blev herefter taget til efter-  
retning.

### **Ad 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2016/2017, som viste et overskud på kr. 858.090 før afdrag på prioritetsgæld. Efter afdrag på prioritetsgælden har foreningen et overskud på kr. 128.981.

Der blev spurgt til, hvad posten administrationshonorar dækker over i regnskabet. Denne post dækker administrationshonorar, varmhonorar til Ista, honorar til revisor, kontingent til ABF, honorar til gårdlauget og bestyrelseshonorar.

**Årsregnskabet for året 2016/2017 blev godkendt. Da der var stillet forslag om en ændring af andelskronen, vil denne blive vedtaget i forslag 5.5.**

### **Ad 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift, samt forslag 5.6 og 5.7.**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2017/2018, som indebar en uændret boligafgift.

#### **Forslag 5.6**

Forslaget er stillet af Mikkel Rode, som motiverede sit forslag. Der skal udarbejdes en ny vedligeholdelsesplan for foreningen, da den nuværende er fra 2011.

Bestyrelsen har brugt den nuværende vedligeholdelsesplan som en guide til de store poster i foreningen. Dette har fungeret fint, selvom priserne er forældet.

Søren Larsen fra SL-Rådgivning A/S fortalte, at der kan laves en ny vedligeholdelsesplan, hvor der ikke bliver taget billeder mv., men hvor der bliver udarbejdet en ny prioriteringsliste over en 10-årig periode.

**Der var et overvældende flertal for forslaget, så dette blev vedtaget.**

#### **Forslag 5.7**

Mikkel Rode motiverede forslaget, da han syntes, dette er en post, der vokset voldsomt.

Bestyrelsen kommenterede forslaget. Et bestyrelsesmedlem modtager kr. 3.500 om året i bestyrelseshonorar. Bestyrelsesarbejde er frivilligt, og der er ingen overensstemmelse mellem det arbejde, der er i bestyrelsen, og honoraret. Foreningen har ingen vicevært, og derfor varetager bestyrelsen også flere viceværtsgaver.

Forslaget omkring, at bestyrelseshonoraret skal fjernes, blev sat til afstemning.

1 stemte ja, 1 stemte blankt og resten stemte nej til at fjerne bestyrelseshonoraret.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Budgettet for året 2017/2018 blev herefter vedtaget.**

## Ad 5 – Indkomne forslag

### 5.1 Bemyndigelse til bestyrelsen til konvertering af eksisterende lån, såfremt dette måtte medføre besparelse, også selvom denne kun opnås ved forlængelse af løbetiden.

Ved denne bemyndigelse giver man bestyrelsen bemyndigelse til at konvertere eksisterende lån, hvis dette kan give foreningen en besparelse.

**Forslaget blev vedtaget.**

**Forslag fra Eva Catter til vedtægtsændringer:**

**5.2 ny § 28 stk. 2:** Den til enhver tid valgte bestyrelse afholder bestyrelsesmøder en gang om måneden eller efter behov. (De efterfølgende numre konsekvensrettes.)

**5.4 nyt punkt under § 28:** Der skrives protokollat for bestyrelsesmøderne, som derefter lægges på hjemmesiden eller runsendes på mail senest en uge efter afholdelse. Protokollatet skal ud over dato og dagsorden indeholde navn på mødedeltagerne og dem, der ikke deltager, samt dato for næste planlagte møde (hvis denne kendes).

De to forslag blev behandlet på sidste års generalforsamling, men kunne ikke endelig vedtages, da der ikke var nok fremmødte, så derfor blev forslagene kun foreløbigt vedtaget.

Forslag 5.2 og 5.4 blev sat til afstemning.

1 stemte nej, 5 stemte blankt og 13 stemte ja.

**De to forslag blev endelig vedtaget.**

### 5.3 Forslag om igangsættelse af byggesag vedr. faldstammer og vandrør.

Bestyrelsen havde inviteret Søren Larsen fra SL-Rådgivning A/S til generalforsamlingen for at fortælle om, hvordan byggesagen vil forløbe, hvis den bliver vedtaget.

Hvis byggesagen bliver vedtaget, bliver der lavet en projektbeskrivelse og tegningsmateriale. Dette skal bruges til indhentning af tilbud fra firmaerne, så de ikke er i tvivl om, hvad de giver tilbud på. Der vil blive indhentet tilbud fra 4-5 firmaer.

Det er kun VVS firmaer, der vil få udbudt opgaven, da disse har underleverandører, der kan varetage de andre opgaver, der vil være ved byggesagen.

Der vil blive lavet en beboermeddelelse, om at alle lejligheder vil blive besigtiget, så det kommer med i projektbeskrivelsen, hvis der er nogle lejligheder, der har nogle specielle ting, der skal tages hensyn til. Når arbejdet i lejlighederne er udført, vil der være fuld reetablering, dog ikke på ulovlige installationer.

Det er alle faldstammer, der skal skiftes, men ved gennemgangen vil der også blive kikket på, om nogle af faldstammerne allerede er udbedret, som er i så god stand, at disse kan bevares.

Der vil blive taget billeder.

Firmaerne, der får lov til at byde på byggesagen, vælges af rådgiver, bestyrelsen og byggesagsadministrator. Firmaet, der får den endelige opgave, vælges i samarbejde med bestyrelsen og byggesagsadministrator, og herefter vil der blive sendt beboerinformation ud.

Det er hovedvandrørene i kælderen og på loftet, der vil blive udskiftet først. Herefter de lodrette rør (faldstammerne), dette gøres i en opgang ad gangen, og det tager 3-4 uger pr. opgang med alt.

Der gives tilbud i maj måned, og herefter bliver der valgt et firma. Forhåbentlig kan arbejdet i kælderen og loftet laves over sommeren. Der vil blive arbejdet i lejlighederne fra august til oktober, der bliver lavet afslutning på hele sagen i november. Dette er den forventede tidsplan.



Firmaerne kan tage forbehold for tidsplanen, da håndværkerne ikke skal presses for hårdt, så presser de priserne.

Der vil under udskiftningen af faldstammerne i lejlighederne blive sat bade- og toiletvogne (3 kabiner) op i gården. Der kan lånes et campingtoilet til ens lejlighed, hvis nogen skulle have brug for dette.

Der skal afleveres nøgler til bestyrelsen inden start dato. Håndværkerne sætter herefter en nøgleboks op ved hver lejlighed med en kode, som kun de kender.

Hvis andelshaverne har spørgsmål/problemer undervejs, er man mere end velkommen til at tage fat i Søren. Han er foreningens mand.

Det kan være, at håndværkerne skal have adgang til nogle kælder- og loftsrums, så disse skal ryddes delvist, så håndværkerne kan komme til i dem. Fjern dyre ting, da der kan blive sprøjtet med vand ved udskiftningen af rørene.

Ved reetablering skal der i mange af lejlighederne sættes fliser op igen. Hvis man har fliser, som f.eks. er fem år gamle, kan det være, disse ikke kan fås længere. Hvis dette allerede er noget, man ved som andelshaver, må man gerne undersøge, om der kan findes nogle, der passer med dem, man allerede har. Det kan være svært for mureren at finde nogen, der er præcis magen til, men han vil sætte de bedste op, han kan finde. Hvis mureren er i tvivl, vil der blive lagt en prøve i lejligheden, som andelshaver kan godkende. Hvis det for egenbetaling ønskes, at alle fliser udskiftes, så de bliver ens, så kan det med forbehold for hvor travlt håndværkerne har, lade sig gøre.

Der kan godt forberedes kommende bad hos den enkelte andelshaver, for egenbetaling hvis nogen ønsker dette. Hvis der er andelshavere, der gerne vil have et tilbud på at få lavet badeværelse, så sig dette til Søren, inden byggesagen går i gang. Ændringer i lejlighederne skal godkendes af bestyrelsen og kommunen.

Der er kommet et lovkrav omkring varmtvandsmålere. Hvis det kan dokumenteres, at det ikke er rentabelt for foreningen, så kan dette undgås. Der vil blive indsat pasrør, så der efterfølgende kan sættes målere på både varmt og koldt vand.

Herefter gennemgik Majken Munck Jeppesen til budgettet omkring byggesagen.

Budgettet der er lavet på byggesagen er et overslagsbudget.

Der vil blive taget kr. 1,5 million fra foreningens likvide midler. Foreningen skal låne kr. 3 millioner til byggesagen.

Hvis håndværkerne giver et tilbud, der er højere end det, der er givet mandat til på generalforsamlingen, skal dette tages op på en ny generalforsamling.

Foreningen har på nuværende tidspunkt to variable lån, hvor det ene er på altanerne. Det andet er et F5-lån med afdrag, som er det lån, der kikkles på i forbindelse med byggesagen.

Mai-Britt Ankerstjerne Olsen fra Realkredit Danmark forklarede omkring foreningens nuværende lån og lånet, der skal stemmes om.

Det nuværende lån, som er et 30-årigt lån, skal omlægges. Lånet vil fortsat være et Flexlån, men blive ændret til det, der hedder Flexlife.

30% af foreningens samlede lån vil blive fastforrentet og kan opsiges fire gange årligt. Resten af lånet vil blive lavet om til Flexlife, hvor foreningen kan bestemme, hvornår der skal afdrages, og der mulighed for at justere. Renten på Flexlife kendes ikke om fem år, men hvis denne er steget, kan foreningen vælge at afdrage mindre.

Udskiftningen af faldstammer er et vedligeholdelsesprojekt, så dette kan ikke regnes med som en forbedring.

Hensættelsen af andelskronen er på nuværende tidspunkt kr. 8,1 million. Så efter byggesagen vil der stadigvæk være en buffer. Hvis byggesagen bliver vedtaget, kan andelskronen ikke komme op på kr. 18.000, som der er stillet forslag om.

Forslaget omkring skiftning af faldstammer og vandrør, finansiering samt byggesagsadministration blev sat til afstemning sammen.

Der blev enstemmigt stemt ja til forslaget.

#### **Forslaget blev vedtaget.**

Herefter takkede generalforsamlingen Søren Larsen og Mai-Britt Ankerstjerne Olsen for at ville komme.

#### **5.5 Forhøjelse af andelskronen med 3.000 kr. til 18.000 kr.**

Da byggesagen blev vedtaget, kunne andelskronen ikke stige til kr. 18.000 som foreslået i forslaget, derfor foreslog Mikkel Rode i stedet en andelskrone på kr. 16.000.

Foreningens andelskrone er i dag fastsat ud fra den offentlige vurdering.

Forslaget blev debatteret af generalforsamlingen, og der var andelshavere, der både var for og imod.

Forslaget blev sat til afstemning med det mest vidtgående først, andelskronen på kr. 15.000.

7 stemte nej, 3 stemte blankt og 9 stemte ja.

**Andelskronen på kr. 15.000 blev vedtaget. Afstemningen om en andelskrone på kr. 16.000 faldt.**

#### **5.4 Indhentning af valuarvurdering og ekstraordinær generalforsamling**

Mikkel Rode motiverede sit forslag omkring indhentning af valuarvurdering med et budget på kr. 20.000.

Bestyrelsen forslår, at foreningen venter med dette til efter byggesagen, og til de nye lovgivningsregler på området er vedtaget.

Forslaget blev debatteret af de fremmødte på generalforsamlingen.

Forslaget blev sat til afstemning.

2 stemte ja, 0 stemte blankt og resten stemte nej.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

#### **5.8 Forslag til arbejdsdage: lørdag den 7. april 2018 og lørdag den 29. september 2018 - (straf gebyr 500 kr. ved udeblivelse)**

Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af arbejdsdage den 7. april 2018 og den 29. september 2018.

**Forslaget om de to arbejdsdage blev vedtaget.**

#### **Ad 6 - Valg til bestyrelsen.**

Bestyrelsesformand Sofie Holten var på valg og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlemmerne Johannes Mannov og Martin D. Nielsen var på valg og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlem Lars Mørk ønsker at udtræde af bestyrelsen. Bernadette Grollenberg opstillede som bestyrelsesmedlem i stedet for Lars og blev valgt for et år. Mie Collitz var på valg som suppleant og blev genvalgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Bestyrelsesformand Sofie Holten          | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Martin D. Nielsen      | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Bernadette Grollenberg | på valg 2019 |
| Bestyrelsesmedlem Johannes Mannov        | på valg 2020 |
| Bestyrelsesmedlem Tina Termansen         | på valg 2019 |
| Suppleant Mie Collitz                    | på valg 2019 |

#### **Ad 7 – Valg af administrator.**

Newsec Datea A/S blev genvalgt som administrator.

#### **Ad 8 – Valg af revisor.**

BDO blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 9 – Eventuelt.**

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

En andelshaver nævnte, at der er en del hønseafføring i gården, og om det er muligt at snakke med ejerne af disse omkring problemet. Da hønsene hører til gårdlauget, er det dem, der skal kontaktes omkring problemet. Foreningen har ingen repræsentanter i gårdlauget.

Hjemmesiden er opdateret, men hvis man synes, der mangler oplysninger derinde, så tag fat i bestyrelsen.

På bagtrappen i nummer 27 har der ikke været lys i lang tid. Det kan være knappen, der er i stykker. Ved problemer som dette skal der skrives en mail til bestyrelsen.

Der var ros til bestyrelsen for deres store arbejde.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af 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.

### **Bernadette Unmack Grollenberg**

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-189931411304 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 16:27:08  
Underskrevet med NemID

### **Johannes Mannov**

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-600257734517 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 17:02:05  
Underskrevet med NemID

### **Majken Munck Jeppesen**

Dirigent  
RID: 46726646 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 06-03-2018 kl.: 15:52:16  
Underskrevet med NemID

### **Martin Drost Nielsen**

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-530027196324 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 08-03-2018 kl.: 14:55:17  
Underskrevet med NemID

### **Ida Sofie Holten Fröhlich**

Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-363934029828 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2018 kl.: 15:08:55  
Underskrevet med NemID

### **Tina Termansen**

Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-618247242696 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 10-03-2018 kl.: 15:05:52  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 98fd4c2bzymyum8986273

### **5.3. Forslag om igangsættelse af byggesag vedr. faldstammer og vandrør.**

Rådgiver SL-Rådgivning A/S v/Søren Larsen har i samarbejde med bestyrelsen og dennes ønsker udarbejdet forslag til udskiftning af faldstammer og vandrør – se vedlagte bilag a indeholdende rådgivers beskrivelse og anbefaling Budgetramme til dette projekt er kr. 4.250.000 og er indarbejdet i budget, bilag b.

Ligeledes ønsker foreningen at gennemføre et projekt omhandlende til udskiftning af gadedøre og dørtelefoner. Budgetramme til dette projekt er kr. 250.000 og er indarbejdet i ovennævnte budget.

Finansieringsbehovet er budgetteret til samlet i alt kr. 4.500.000 se budget bilag b, hvoraf kr. 1.500.000 finansieres ved foreningens opsparede midler, således provenu til lån er kr.3.000.000.

#### **Finansiering**

Det foreslås at projektet gennemføres **uden** boligafgiftsstigning, og udgiften til ydelse på lån med provenu kr. 3.000.000 og egenfinansiering på op til kr. 1.500.000, vil blive finansieret ved foreningens driftsbudget, idet foreningens eksisterende variable lån omlægges til 2 nye lån.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge nuværende Flex lån opr. Kr. 14.512.000 til 2 nye lån fordelt på et kontantlån med afdrag over 30 år samt et Flexlife® lån med mulighed for afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb. Provenuet ved omlægningen skal udgøre ca. kr. 3.000.000 og lånet skal refinansieres om 5 år. Flexlife® lånet begyndes som et F5-lån med afdrag. En eventuel fremtidig ændring af låneprofilen (f.eks. ændring til afdragsfrihed) kræver en generalforsamlingsbeslutning. Omlægningen vil endvidere generere en besparelse i driftsbudgettet anslået årligt til ca. kr. 180.000.

Bilag c beskriver låneprofilen Flexlife®.

#### **Andelskronens påvirkning**

I regnskab for 2016/2017 er der hensat en reservation i andelskronen på kr. 8.140.000 (afrundet) til at imødegå fremtidig vedligeholdelsesprojekter og kursregulering. Da budgetrammen for projektet ligger inden for den hensatte reservation, kan projektet gennemføres uden påvirkning på andelskrone.

#### **Bemyndigelse**

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med rådgiver Rådgiver SL-Rådgivning A/S v/Søren Larsen samt byggesagsadministrator Newsec Datea A/S, at igangsætte projekt om istandsættelse af ejendommen.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive alle relevante dokumenter i forbindelse med byggesagen herunder rådgiveraftale, entrepriseaftale, finansiering mv.

Bilag a - rådgivers oplæg til projekt.

Bilag b – budget.

Bilag c - Flexlife®.

10. januar 2018

MMJ

Ejd.nr. 63682

**Ejendommen A/B Prs. Charlottes Gade 23-29.**

Projekt omhandlende undskiftning af faldstammer, vandrør, gadedøre samt dørtelefoner

| Pkt.                                                             | Overslagsbudget                                           |                          |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                  | jf. rådgivers oplæg 18.12.2017                            |                          |
| 1                                                                | Entrepriise jf. rådgivers overslagsbudget i oplæg side 6. | ca. kr. 2.310.000        |
| 2                                                                | Byggeplads inkl. toilet/badevogn                          | ca. kr. 80.000           |
| <b>Sum af pkt. 1-2</b>                                           |                                                           | <b>ca. kr. 2.390.000</b> |
| 3                                                                | Uforudseelige udgifter                                    | ca. kr. 250.000          |
| <b>Sum af pkt. 1-3 (håndværkerudgifter)</b>                      |                                                           | <b>ca. kr. 2.640.000</b> |
| 4                                                                | Rådgivende ingeniør, honorar                              | ca. kr. 340.000          |
| 5                                                                | Administration af byggesag                                | ca. kr. 119.200          |
| <b>Sum af pkt. 1-5 (håndværker, rådgiver og administration)</b>  |                                                           | <b>ca. kr. 3.099.200</b> |
| 6                                                                | Moms                                                      | ca. kr. 774.800          |
| <b>Sum af pkt. 1-6 (håndværker, rådgiver og adm inkl. moms)</b>  |                                                           | <b>ca. kr. 3.874.000</b> |
| 7                                                                | All-risk                                                  | ca. kr. 15.000           |
| 8                                                                | Bygherreudgifter                                          | ca. kr. 20.000           |
| <b>Sum af pkt. 1-8 Samlet omkostninger ex. finansiering</b>      |                                                           | <b>ca. kr. 3.909.000</b> |
| 9                                                                | Finansieringsomkostninger                                 | ca. kr. 341.000          |
| 10                                                               | Udskiftning af 5. stk døre og dørtelefonlæg               | ca. kr. 250.000          |
| <b>Sum af pkt. 1-10 (samlede omkostninger inkl finansiering)</b> |                                                           | <b>ca. kr. 4.500.000</b> |

100

AB Prinsesse Charlottes Gade 23-29

Budgettet er kort beskrevet baseret på følgende forudsætninger:

Ejendommen har faldstammer i køkkenerne og faldstammer i toiletterne/baderummene.

Der er dog foretaget en del partielle udskiftninger af faldstammerne. Andre steder er foretaget nødtørftige lapninger.

De partielle udskiftninger er på længere sigt en dyr måde at udskifte faldstammerne på, især fordi faldstammen typisk ikke udskiftes gennem etageadskillelsen. Denne del er den dyreste, og også den del hvor en utæthed tager længst tid at blive opdaget, med skader til følge.

Udskifning af faldstammerne gøres mest hensigtsmæssigt samtidig med udskifning af brugsvandsinstallationerne, da der herved vil være en besparelse på reableringsarbejderne.

De nye faldstammer tilsluttes alle eksisterende sanitetsgenstande med nye materialer, inkl. nye vandlåse mv.

Jeg har regnet med at de nye faldstammer udføres af støbejern, ligesom de eksisterende, da de støjer mindre end rustfri stålør.

## 2. Vandrør:

Brugsvandsinstallationerne er udført i galvaniserede stålør.

Det kolde og varme vand fordeles via hovedledninger i kældrene hhv. på lofterne til stigsstrengene i køkkener og badeværelser.

Der ses mange gennemtæringer på brugsvandsinstallationerne, ligesom der er udført nødtøftige reparationer samt mindre udskiftninger af defekte rør.

Udover tæringene er der erfaringsmæssigt store mængder kalk og rust indvendigt i rørene. Dette kan medføre gener i form af lavt vandtryk på de øverste etager, samt hyppige tilstopninger af toiletcisterner og blandsbatterier mv.

Brugsvandsinstallationerne anbefales derfor udskiftet. Der bør i denne forbindelse anvendes rustfri stålør.

Brugsvandsinstallationerne kan med fordel udskiftes samtidig med udskiftning af faldstammer, da der herved vil være en besparelse på retableringsarbejderne.

I budgettet er der regnet med udskiftning af samtlige gamle vandør i ejendommen, fra hovedvandmåler for koldt brugsvand og fra varmtvandsbeholder for varmt brugsvand, og helt frem til eksisterende tapsteder i køkkener og badeværelser.

Fra hovedvandmåler i kælderen og fra varmtvandsbeholder i varmecentralen føres nye hovedledninger for koldt og varmt vand rundt i hele kælderen.

Herfra afgrenes med sideledninger, der forbindes til nye stigsstreng til køkkener og badeværelser.

Såvel hoved- og sideledninger, samt stigsstrengene isoleres. Tidssvarende isolering af vandrørene vil udover varmebesparelsen bevirke at det varme vand er tilstrækkeligt varmt hurtigt, og at det kolde vand er tilstrækkeligt koldt hurtigt, hvilket giver en væsentlig vandbesparelse.

Til alle lejligheder afsluttes rørforbindelsen med en afspærringshane samt pasrør som forberedelse til evt. fremtidige vandmålere på både det varme og det kolde vand.

Til orientering er det i følge bekendtgørelse nr. 563 vedr. målere, et lovkrav at etablere individuelle varmtvandsmålere inden udgangen af år 2016. For at undgå etablering af varmtvandsmålere, skal I derfor kunne dokumentere, at etableringen af disse ikke er rentabel.

I forbindelse med indhentning af tilbud på de samlede arbejder, kan vi indhente enhedspriser på toiletter, håndvaske, blandsbatterier og brusere mv., således at beboerne har mulighed for at bestille dette for egen regning.

Der vil også blive mulighed for at beboerne kan bestille større individuelle arbejder, som f.eks. udskiftning af gulvbelægning og/eller vægfliser i badeværelse. I disse tilfælde vil håndværkerne først besigtige forholdene, og derefter give individuelle tilbud på de ønskede arbejder.

## 3. Efterreparationer mv.:

I forbindelse med udskiftning af faldstammer og vandør, er der en del bygningsmæssige arbejder.

I budgettet er der regnet med fuld murer-, tømrer- og malerretablering mv. som nævnt herunder:

Der er regnet med at bore afløbsrørene i badeværelserne ud (hvor der er støbt gulve), så skaderne på gulvene bliver begrænset.



Der udføres murerreparationer af etageudskillelser og vægge, ved lukning af huller og pudsreparationer.

Der er regnet med fliseretablering af badeværelsesgulve, samt fliseretablering af vægge i nødvendigt omfang.

Muren vil blive bedt om at reparere med fliser, der ligner de eksisterende så godt som muligt, men I skal være opmærksomme på, at det sædvanligvis ikke er muligt at fremskaffe fliser, der helt ligner de eksisterende. Beboere der stiller særlige krav til flisevalg, opfordres derfor til selv at forsøge at fremskaffe vælgende fliser, så det færdige resultat bliver tilfredsstillende.

Hvor der er blevet demonteret skabe, rørkasser og nedhængte lofter i badeværelser og køkkener, vil disse blive genmonteret og retableret.

El-arbejder i forbindelse med de- og genmontering af rørkasser og nedhængte lofter er medregnet i budgettet.

Der er regnet med maling af de nye afløbsrør i lejligheder, hvor de er synlige.

Når faldstammerne og brugsvandsinstallationerne er udskiftet vil lofter, vægge og rørkasser i toiletter/badeværelser og køkkener fremskaffe med reparationer omkring rørene. Der er derfor regnet med malerreparation af lofter, vægge og rørkasser i toiletter/badeværelser og køkkener i nødvendigt omfang, men ikke maling af hele lofts- og vægflader.

Maleren vil blive bedt om at matche den eksisterende maling så godt som muligt, hvor der foretages malerreparationer. I skal dog være opmærksomme på at der som regel vil være nuanceforskelle på ny og eksisterende maling, medmindre der er malet for nyligt.

#### 4. Hvordan arbejderne påvirker dagligdagen:

I starten af byggeperioden, skal hovedvandrørene i kældrene udskiftes. I den periode, vil der jævnligt blive lukket for vandet i dagtimene, men der vil altid være vand efter håndværkernes fyraften. Håndværkerne arbejder typisk indenfor tidsrummet kl. 7.00-16.00.

Håndværkerne får brug for adgang til en del af rummene i kældrene og på lofterne. Der vil blive informeret nærmere om dette ved byggesagens opstart.

Den tid arbejderne i lejlighederne pågår, begrænses så meget som muligt. Det skal dog påregnes at arbejderne i hver lejlighed tager ca. 3 uger.

De første 1-2 uger, der arbejdes i lejlighederne, udskiftes faldstammerne og vandrørene, som er de mest støjende og generende arbejder. Derefter udføres der retableringsarbejder, som ikke støj og sviner så meget.

Håndværkerne skal afbække gulve og køkkenborde mv., og demontere fast inventar, som risikerer at gå i stykker mens arbejderne pågår.

Beboerne skal selv fjerne løst inventar, og rydde skabe og køkkenborde mv. Der vil blive informeret om, hvor og hvornår, der skal gøres klar til håndværkerne.

Hvis beboerne ønsker afdækning udover den afdækning håndværkerne foretager, f.eks. ved døre til værelser og stuer, vil der være mulighed for at hente afdækningsplast, og selv montere dette.

De første 1-2 uger, der arbejdes i lejlighederne, vil I ikke kunne bade i lejlighederne. Der vil derfor blive opstillet en badevogn i gården, som kan benyttes af de beboere, der ønsker det.

Der er også toiletter i badevognen, men der vil normalt højst gå et par dage, hvor toilettet i lejligheden ikke kan benyttes.

Hvis der opstår perioder uden mulighed for at benytte toiletter i lejlighederne, vil der blive udlånt tørklosetter til de beboere, der ønsker det.

Det tilstræbes at der er mulighed for at tappe vand i lejlighederne, hver dag fra fyraften, enten i køkken eller i badeværelse. Hvis dette i korte perioder ikke er praktisk muligt, vil der midlertidigt blive monteret spulehaner på hver etage på hovedtrapperne, hvorfra beboerne kan tappe vand.

Normalt vil håndværkerne opbevare nøgler til lejlighederne i kodede nøglebokse, som hænges ved dørene til lejlighederne. Det sikrer at håndværkerne har styr på nøglerne og nemt kan komme ind i lejlighederne, men også at håndværkerne låser efter sig, når de ikke opholder sig i lejlighederne.

Når arbejderne i hver opgave er færdige, vil vi foretage en mangelgen- nemgang af det udførte, sammen med håndværkerne. Når disse mangler er udbedret, vil beboerne modtage et mangelskema, hvorpå I kan gøre opmærksom på evt. mangler, som I mener, der fortsat er. Disse mangler vil straks herefter blive udbedret, eller hvis det ikke er en mangel, får I en forklaring.

Der kan gå op til 2 uger med mangelafløsningen, men det er som regel få og små mangler, så det vil ikke føles så generende.

Håndværkerne vil blive bedt om at rydde op i rimeligt omfang, hver dag. Så længe arbejderne i lejlighederne pågår, vil der kun blive gjort rent i mindre omfang. Når arbejderne i lejlighederne er helt færdige, vil der blive foretaget en "håndværkerrensning" i køkken, gang og badeværelse, dvs. fejning, støvsugning og aftørring af borde mv. Der er alene tale om en overfladisk rengøring, så I må forvente, at I selv skal supplere med en grundigere rengøring.

Sagsnr. 2301

Dato: 18. december 2017

Side 4/12

I hele byggeperioden, vil bestyrelse og beboere kunne kontakte såvel håndværkerne og SL-Rådgivning A/S, hvis I har spørgsmål eller problemer, der skal afklares. Efter normal arbejdstid har håndværkerne døgnvagt I kan ringe til, hvis der sker akutte problemer.

## 5. Tidsplan:

Jeg har vist en mulig tidsplan for arbejderne herunder:

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| Generalforsamling      | - 25. januar 2018       |
| Projektering           | - februar - april 2018  |
| Tilbudsindhentning     | - maj 2018              |
| Arbejder i kældre      | - juni - august 2018    |
| Arbejder i lejligheder | - august - oktober 2018 |
| Afslutning             | - september 2018        |

Den endelige tidsplan kan først fastlægges efter indhentning af tilbud.

Det er muligt at gennemføre arbejderne over en kortere periode, men det er min erfaring, at I får det bedste forløb og den billigste pris, ved at begrænse antallet af håndværkere på byggepladsen.

De enkelte beboere får ikke flere gener ved at arbejderne strækker sig over flere måneder, da arbejderne i hver opgave kun tager ca. 3 uger.

## 6. Overslagsbudgetter:

Alle budgetpriser er overslagspriser udregnet ud fra erfaringstal fra lignende opgaver. Hvis generalforsamlingen vedtager at gå videre med projektet, vil der blive udbudt detaljeret projekt og tegninger, efter hvilket der indhentes tilbud hos 4-5 VVS-firmaer. Efter indhentning af tilbud ses der ofte tilbud, der er billigere end de anførte overslagspriser.

Budgetterne indeholder udgiften til teknisk rådgivning, I kan læse mere om hvad dette omfatter på de to sider efter budgettet.



SL-Rådgivning A/S

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer, så ring til mig på 50 52 14 03 eller send en mail til [sl@sl-r.dk](mailto:sl@sl-r.dk).

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Søren Larsen', is written over the printed name.

Søren Larsen

Sagsnr. 2301

Dato: 18. december 2017

Side 5/12

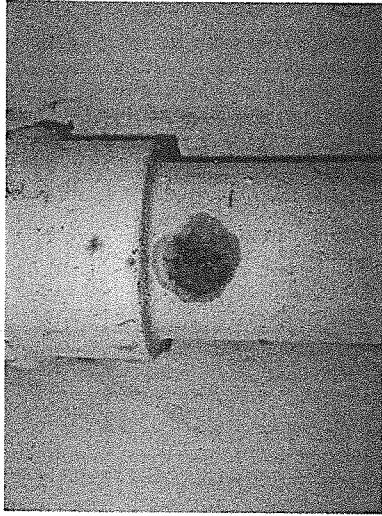
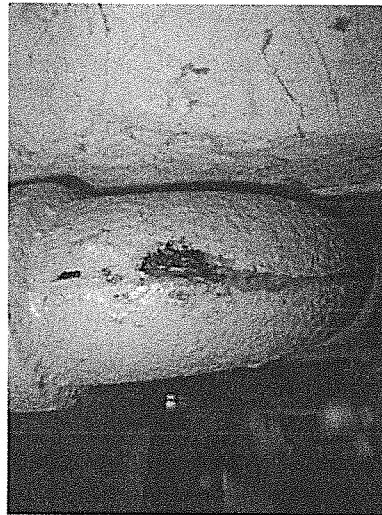
## AB Prinsesse Charlottes Gade 23-29 – Overslagsbudget vedr. udskiftning af faldstammer og vandør Arbejde

|                                                                                                                                                                    | Budget           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Udskiftning af 8 stk. køkkenfaldstammer, ekskl. bygningsarbejder                                                                                                   | 320.000          |
| Udskiftning af 4 stk. toilet-faldstammer, ekskl. bygningsarbejder                                                                                                  | 300.000          |
| Udskiftning af hovedledninger og fordelingsledninger i kældre for varmt og koldt brugsvand, ekskl. bygningsarbejder, men inkl. ventiler og isolering               | 300.000          |
| Udskiftning af stigestrenge og koblingsledninger i lejligheder for koldt og varmt brugsvand, i forbindelse med udskiftning af faldstammer, ekskl. bygningsarbejder | 800.000          |
| Afsat til asbestsanering af brugsvandsinstallationer, inkl. asbestprøver                                                                                           | 80.000           |
| Murerarbejder, inkl. flisereparationer af gulve, vægge og rørkasser mv.                                                                                            | 160.000          |
| Tømrerarbejder, inkl. de- og genmontering af køkkenskabe, nedhængte lofter og rørkasser                                                                            | 160.000          |
| El-arbejder, inkl. de- og genmontering af stikkontakter, lys ved nedhængte lofter og ventilatorer mv.                                                              | 30.000           |
| Maltereparationer af lofter og vægge i badeværelser og køkkener, samt maling af faldstammer                                                                        | 160.000          |
| Byggepladsindretning, inkl. toilet-/badevogn                                                                                                                       | 80.000           |
| Diverse uforudsete udgifter                                                                                                                                        | 250.000          |
| Udlæg til tegninger og massekopiering                                                                                                                              | 10.000           |
| Byggeteknisk rådgivning: Planlægning, projektering, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, aflevering, entrepriseregnskab mv.              | 325.000          |
| <b>Byggeteknisk rådgivning: Afholdelse af 1 års gennemgang</b>                                                                                                     | <b>5.000</b>     |
| <b>Subtotal</b>                                                                                                                                                    | <b>2.980.000</b> |
| <b>Moms (25 %)</b>                                                                                                                                                 | <b>745.000</b>   |
| <b>Total (DKK)</b>                                                                                                                                                 | <b>3.725.000</b> |

Alle priser er overslagspriser ekskl. moms, hvor andet ikke er anført.

Budgettet indeholder ikke udgifter til byggestrøm, byggevand, juridisk rådgivning, byggesagsadministration, finansiering, forsikringer etc.

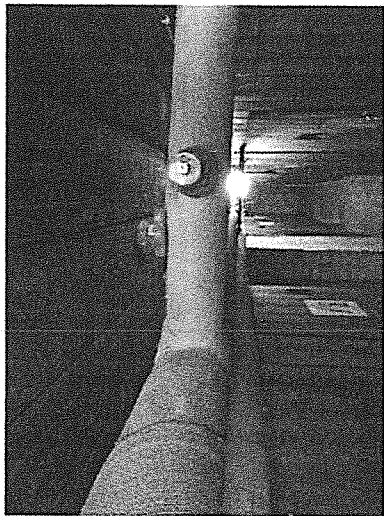
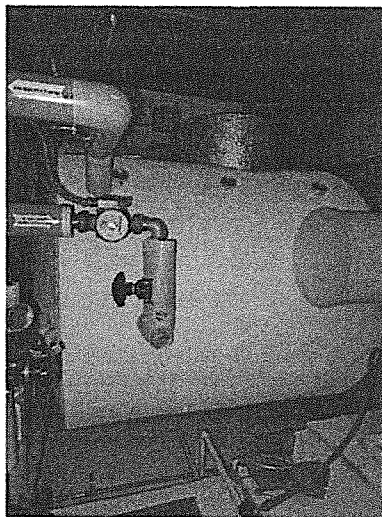
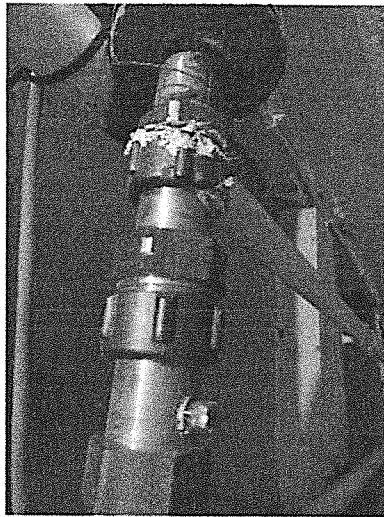
Billeder af faldstammer:



Billeder af vandør:

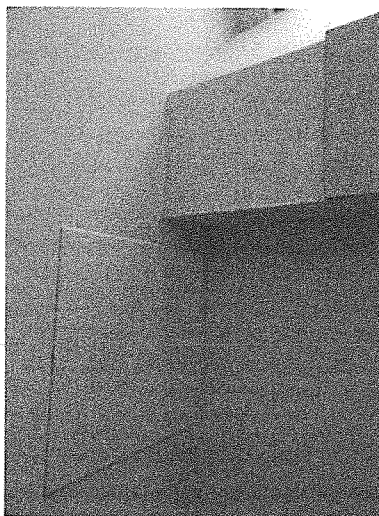
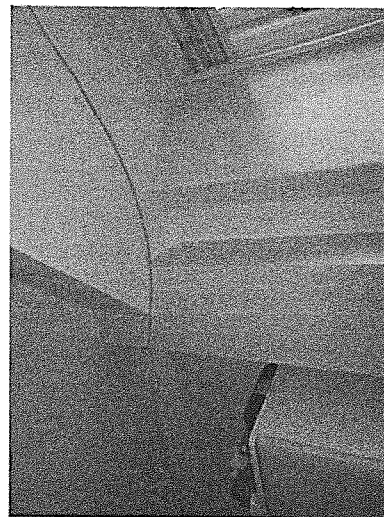


Billeder af vandør og varmecentral:





Billeder af rørkasser:







## Sådan hjælper vi jer gennem byggesagen

Vi har mange års erfaring med at gennemføre byggesager – En erfaring som kommer jeres boligforening til gode hvis I skal gennemføre et byggeprojekt på jeres ejendom.

I skal som bestyrelse have det nemmest muligt mens byggesagen står på, samtidigt med at I har stor indflydelse på, at løsningerne passer godt til jeres ejendom.

I får en fast kontaktperson hos os, en person som kender jer fra første færd, og som kan svare på både jeres og beboernes spørgsmål. Vi ved godt at I har et "rigtigt" arbejde ved siden af bestyrelsesarbejdet, og tager hensyn til det.

I skal kunne følge med i hvordan det går med byggesagens økonomi, og skal kunne mærke, at vi lægger stor vægt på at budgettet skal holdes helt til mål.

For at give jer et overblik, har vi nedenfor opdelt byggesagen i faser, og skrevet hvad der i hovedtræk sker i hver fase.

### Bestutningsfasen.

- Vi udarbejder sammen med jer og jeres administrator et oplæg til de arbejder som I ønsker at fremlægge på jeres generalforsamling.
- Vi fremlægger jeres forslag på generalforsamlingen og besvarer spørgsmål, så beslutningerne træffes på det mest oplyste grundlag.
- Hvis generalforsamlingen beslutter at iværksætte arbejdet, sørger vi for at alle beboere hurtigt får information om hvad der er besluttet.
- Alle beboere får samtidigt mobilnummer og mail til den faste kontaktperson hos SL-Rådgivning A/S. Det giver jer "luft" som bestyrelse at vi har en direkte kontakt til beboerne.

Sagsnr. 2301

Dato: 18. december 2017

Side 11/12

### Projekteringsfasen.

- Vi udarbejder et detailprojekt i udkast for de besluttede arbejder.
- Vi gennemgår udkastet sammen med jer, så vi er sikre på, at der er overensstemmelse mellem jeres ønsker og projektet.
- Når vi er afklarede udarbejder vi udbudsmateriale i overensstemmelse med det definerede og afalte.
- Vi sørger for at der udarbejdes den nødvendige dokumentation til kommunen, og har den nødvendige kontakt med kommunen i processen.
- Vi rådgiver jer i forbindelse med udvælgelse af gode entreprenører til afgivelse af tilbud.
- Vi indhenter tilbud – og vurderer/sammenligner de indkomne tilbud, så det er nemt for jer at vælge den rigtige entreprenør.

### Byggefasen.

- Vi hjælper med at få udarbejdet de nødvendige aftaler/kontrakter med entreprenøren, i tæt samarbejde med jeres administrator.
- Vi afholder indledende opstartsmøde med entreprenøren og jer, inden arbejdet for alvor går i gang.
- Vi udarbejder informations- og varslingsskrivelser til jeres beboere.
- Vi fører tilsyn med arbejdets udførelse og kontrollerer at entreprenøren foretager kvalitetssikring.
- Vi afholder et ugentligt byggemøde, hvor vi udarbejder referat – det har I normalt på mail samme dag.

- Vi har under byggeriets udførelse løbende kontakt med jeres beboere, og står til rådighed for spørgsmål og bemærkninger.
- Vi styrer byggesøkonomien og gennemgår entreprenørens á conto begæringer og attesterer dem til udbetaling, samt foretager opfølgning i forhold til det godkendte budget.
- Vi indkalder til og afholder afleveringsforretning og udarbejder afleveringsforretningsprotokol.
- Vi sørger for afslutning af byggesagen overfor kommunen.
- Vi kontrollerer at entreprenøren udbedrer de mangler som er påtalt.
- Vi udarbejder entreprisregnskab.

#### Opfølgningsfasen.

- Inden der er gået 1 år fra afleveringen, indkalder vi til 1 års gen-nemgang, og gennemgår det udførte arbejde med entreprenøren og jer.

- Vi påtaler eventuelle mangler, samt sørger for at entreprenøren udbedrer manglerne, inden der sker nedskrivning af garantien.

Undervejs i processen er vi til rådighed for bestyrelsesmøder, beboermøder, generalforsamlinger osv., hvor det er relevant.

Vi er "ankermand" i projektet, og driver hele tiden byggeriet fremad – men indenfor de rammer som I har udstukket. Vi sørger for at involvere jer løbende, så I bliver tilfredse med det færdige resultat.

Med venlig hilsen  
SL-Rådgivning A/S

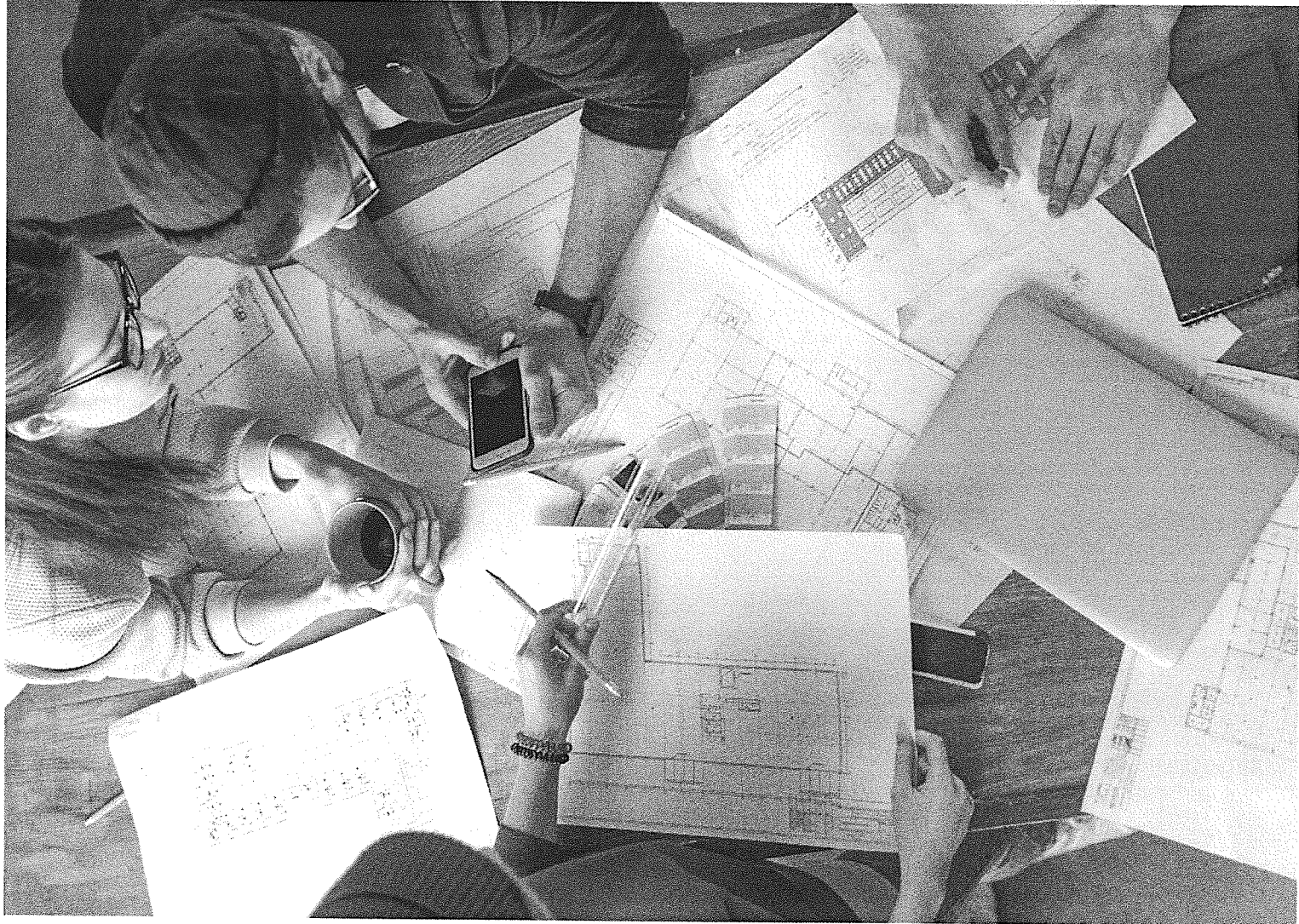
Søren Larsen

# FlexLife®

*Et nyt lån I kan forme,  
som I vil*

Her er et nyt realkreditlån, I kan tilpasse  
jeres planer og ambitioner.

Danske Bank



## Kombiner afdrag og afdragsfrihed på helt nye måder

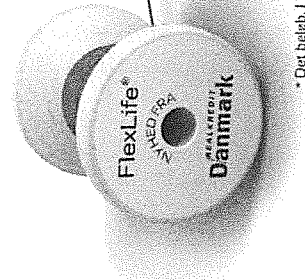
Med FlexLife® får I en fleksibilitet, I ikke får med andre lån.

FlexLife® er et nyt realkreditlån fra Realkredit Danmark. Med FlexLife® behøver I ikke binde flere penge i mursten end højst nødvendigt. Tværtimod får I mulighed for at frigøre likviditet til den daglige drift, nye investeringer og vækst eller til forbedringer af ejendommen.

Når først vi har aftalt rammerne for lånet, kan I selv bestemme, hvor meget eller hvor lidt I vil afdrage. I kan også selv vælge, om I vil betale lånet helt tilbage, eller om der må være en restgæld, når det udløber\*. Vil I justere på afdragene, kan I gøre det inden for de fastlagte rammer, hver gang lånet skal refinansieres – uden at betale omkostninger til omlægning af lån (I skal dog betale et gebyr).

FlexLife® er et realkreditlån med variabel rente. I kan vælge, om lånet skal refinansieres hvert år, hvert andet år eller op til hvert 10. år.

Hvis I har en virksomhed, kan FlexLife® løbe i op til 20 år og udgøre op til 60% af ejendommens værdi – og for andelsboligforeninger eller boligudlejningsejendomme kan lånet have en løbetid på op til 30 år og udgøre op til 75% af ejendommens værdi\*\*.



\* Det behøver I ikke har afdraget i lånets løbetid, betaler I sammen med sidste ydelse.

\*\* Ved valg af FlexLife®. Virksomheder kan ikke optage ydeliggere ejendomsfinansiering hos Danske Bank eller Realkredit Danmark med pant i ejendommen ud over 60% af ejendommens værdi, og for andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme er der tals om 75% af ejendommens værdi.



## *Flexibiliteten hænger sammen med restgælden*

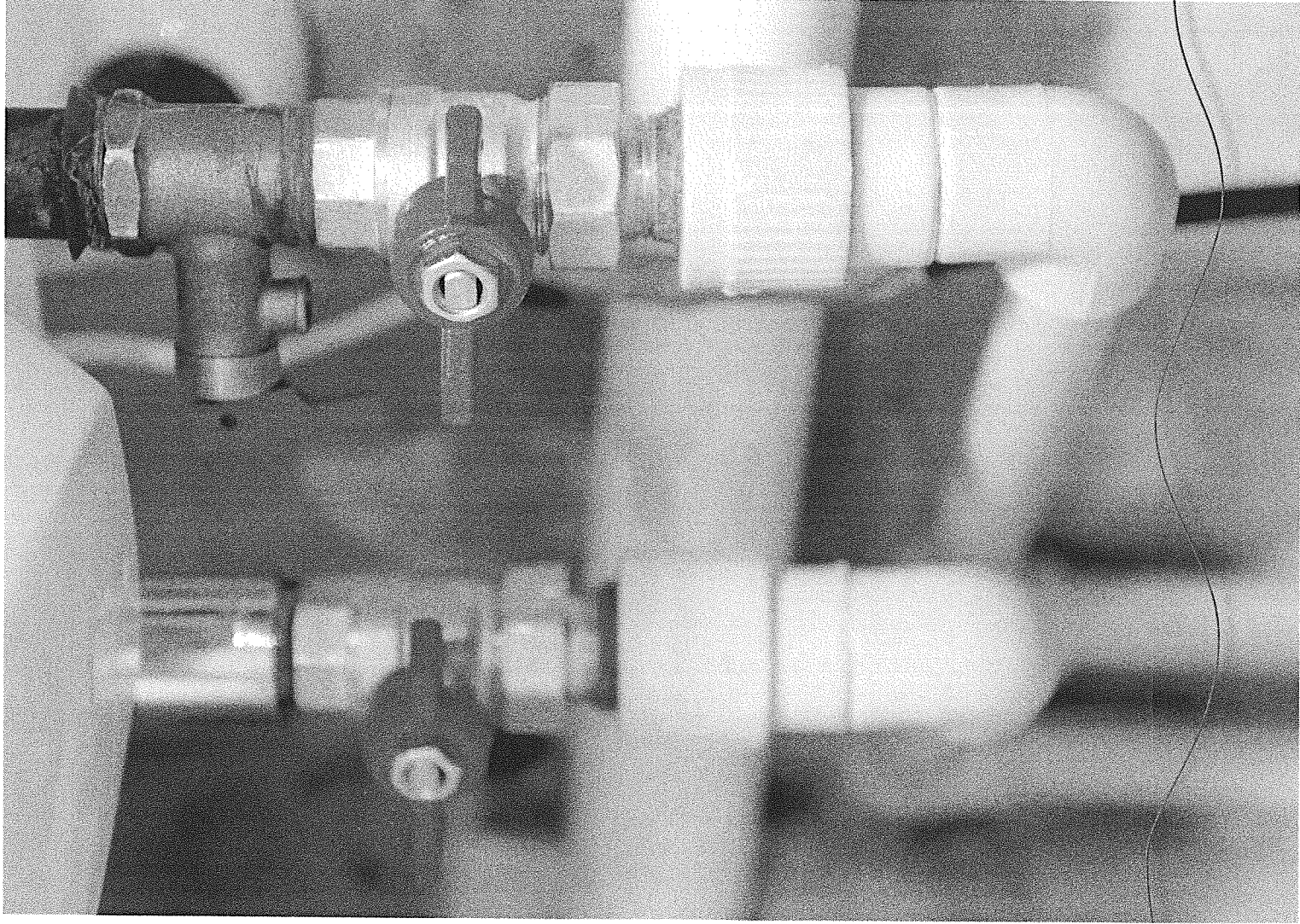
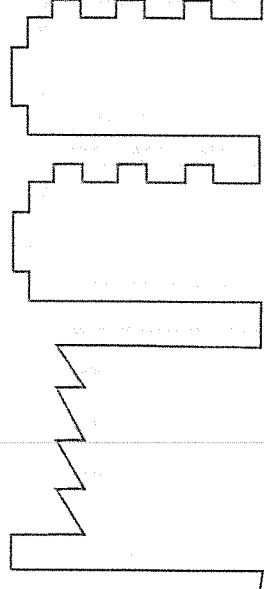
Når jeres restgæld kommer under en vis grænse, kan I skrue helt ned for afdragene.

Størrelsen af jeres restgæld er et vigtigt element i FlexLife®. Når I optager lånet, aftaler vi, hvor stor restgælden må være, når lånet udløber. For virksomheder kan denne restgæld højst være 30% af værdien af ejendommen beregnet på det tidspunkt, hvor lånet blev tilbudt. For andelsboligforeninger og boligudlejnings-ejendomme kan den højst være 60%.

Så længe jeres restgæld er inden for den aftalte ramme, kan I bruge den fulde fleksibilitet i FlexLife®. I bestemmer selv, hvor meget eller hvor lidt I vil afdrage. Og under de rigtige forudsætninger kan jeres lån være afdragsfrit i hele lånets løbetid.

Hvis jeres restgæld er større end den aftalte ramme, skal I starte med afdrage, indtil I kommer ned under grænsen. Det er helt op til jer, hvor hurtigt I vil afdrage og få glæde af den fulde fleksibilitet i FlexLife®.

Når lånet udløber, skal I betale restgælden sammen med den sidste ydelse, eksempelvis ved at optage et nyt lån eller bruge overskudslikviditet.



## *I kan selv afgøre, hvordan renteændringer skal påvirke lånet*

Renten på FlexLife® er fast i 1 til 10 år ad gangen afhængigt af jeres valg – og renten kan derfor ændre sig ved refinansiering.

Inden for lånets rammer kan I selv afgøre, hvordan eventuelle renteændringer skal påvirke lånet.

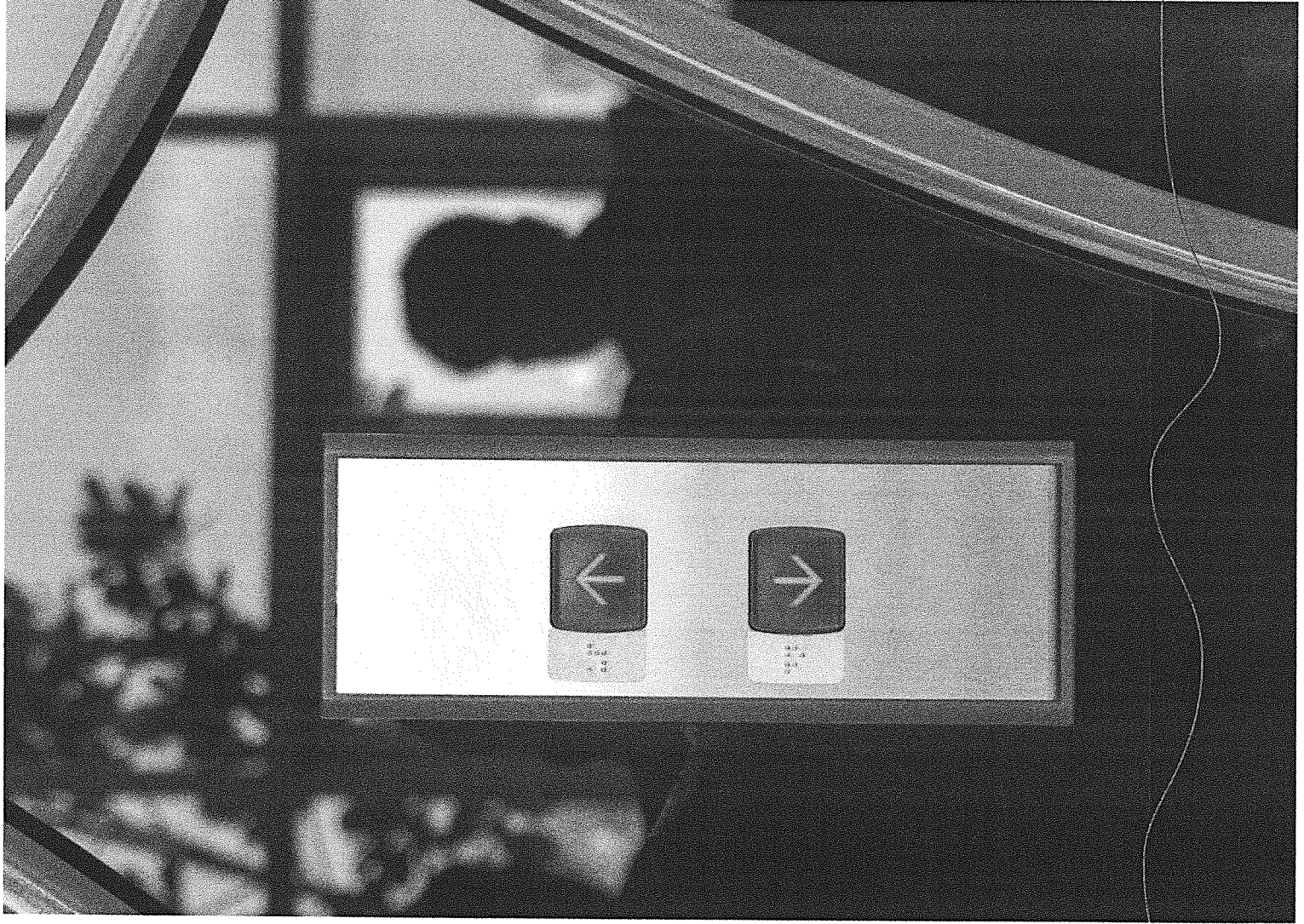
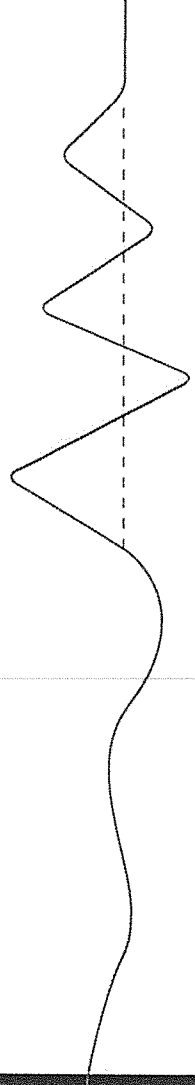
- Stiger renten, kan I for eksempel vælge at sætte ydelsen op eller udskyde tidspunktet for, hvornår afdragsfriheden starter.
- Falder renten, kan I selvfølgelig få glæde af en lavere ydelse. Men I kan også vælge at fastholde ydelsen og dermed afdrage hurtigere.

Vær opmærksom på, at I typisk betaler en lavere ydelse på et lån med variabel rente end på et fastforrentet lån. Men der er risiko for, at markedet ændrer sig, så renten og dermed jeres ydelse stiger.

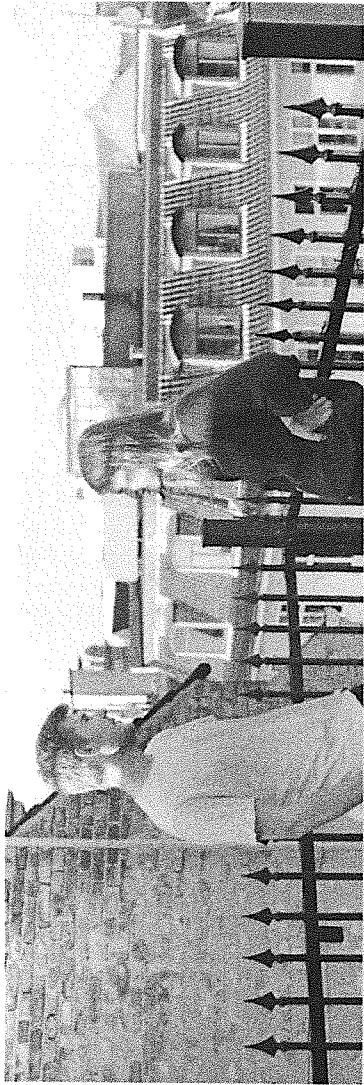
Derfor skal I have luft i økonomien til enten at rumme eventuelle stigninger i ydelsen, til at tidspunktet for afdragsfrihed udskydes – eller til at lånets restgæld ved udløb bliver større. Lånets restgæld kan ved udløb dog ikke være større end den restgæld, vi har bevilget.

### **Vær opmærksom på**

I helt særlige tilfælde kan I blive bedt om at afdrage på lånet, så restgælden ved udløb bliver mindre, end hvad vi oprindeligt aftalte, eller der ikke længere er nogen restgæld ved udløb. Det betyder, at I skal betale højere afdrag eller afdrage på lånet – også selvom I har afdraget ned til den aftalte restgæld og nu har afdragsfrihed i resten af lånets løbetid.







## Rosenhaven A/B

Rosenhaven er en ældre andelsboligforening i Århus med 50 lejligheder i forskellige størrelser og en sund økonomi.

Foreningen står over for at skulle udskifte taget og alle vinduer i ejendommen. Arbejdet er budgetteret til 10 mio. kr.

Bestyrelsen i Rosenhaven har regnet på forskellige typer tillægslån til finansiering af arbejdet. De medfører dog alle, at boligaftigten kommer til at stige betydeligt, og det falder ikke i tråd med foreningens ønsker om stabilitet i boligaftigten.

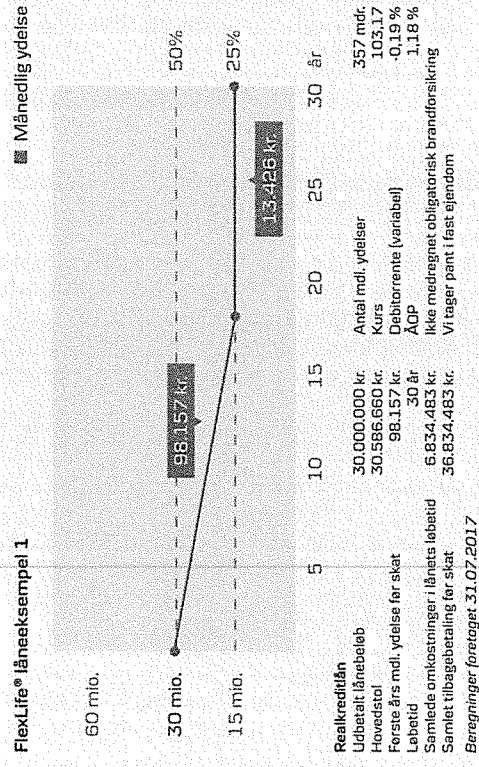
### Rosenhaven A/B



## Sådan planlægger Rosenhaven A/B at bruge FlexLife®

I stedet for at optage et tillægslån vælger bestyrelsen FlexLife®, som giver mulighed for at finansiere udskiftningen af tag og vinduer uden at boligaftigten ændrer sig her og nu.

Bestyrelsen optager et 30-årigt FlexLife® på 30 mio. kr. I de første 18 år vil foreningen nedbringe lånet til 15 mio. kr. Herefter er planen at have afdragsfrihed i resten af lånets løbetid. Ved lånets udløb planlægger foreningen at optage et nyt lån til at finansiere indfrielsen af restgælden på FlexLife®.





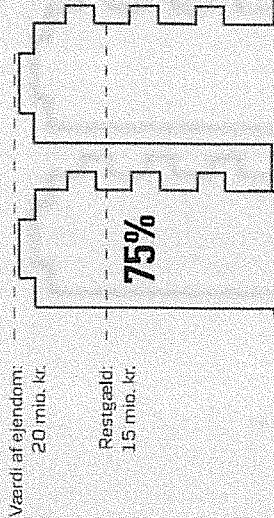
## Ejendomsselskabet Henrik Larsen ApS

Henrik Larsen ApS har købt en mindre boligudlejningsejendom i Odense med et stort moderniseringspotentiale. Ejendommen har tre opgange med i alt 24 lejligheder på hver 80 kvm.

Henrik Larsen planlægger at udskifte badeværelser og køkkener i alle lejligheder. Den samlede udgift er budgetteret til 6 mio. kr. Når arbejdet er fuldført, vil ejendommens værdi stige fra 20 til 35 mio. kr., og Henrik Larsen kan hæve beboernes månedlige husleje fra 5.000 til 6.000 kr.

For Henrik Larsen er det vigtigere at have likviditet, som kan bruges til driften og vedligeholdelsen af ejendommen end at betale afdrag på lånet. Og et lån, hvor der er en restgæld ved udløb, passer fint til Henrik Larsens langsigtede planer for investeringen i ejendommen.

### Ejendomsselskabet Henrik Larsen ApS



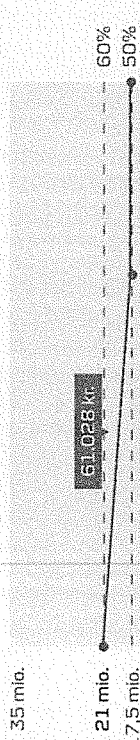
## Sådan planlægger Ejendomsselskabet Henrik Larsen ApS at bruge FlexLife®

Når renoveringen af ejendommen er gennemført, optager Henrik Larsen ApS et 30-årigt FlexLife® på 21 mio. kr. Lånet dækker omlægning af det nuværende lån på 15 mio. kr. og 6 mio. kr. til de nye badeværelser og køkkener.

Henrik Larsen vælger at afvikle ned til en restgæld på 17,5 mio. kr., det vil sige 50% af ejendommens værdi, i løbet af de næste 20 år. Herefter planlægger Henrik, at lånet skal være afdragsfrit, så han får mere likviditet, som kan bruges i driften og til vedligeholdelsen af ejendommen.

Med denne løsning bliver Henrik Larsen ApS's startydelse på FlexLife® væsentlig mindre om måneden end ydelsen på det lån, der indfries. Restgælden ved lånets udløb bliver på 17,5 mio. kr., som Henrik Larsen ApS skal betale sammen med den sidste ydelse.

### FlexLife® låneeksempel 2



| Realkreditlån                         | Antal mdr.                                  |
|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| Udbetalt lånebeløb                    | 357                                         |
| Hovedstol                             | 103,51                                      |
| Første års mdr. ydelse før skat       | 0,24 %                                      |
| Løbetid                               | 30 år                                       |
| Samlede omkostninger i lånets løbetid | 1,52 %                                      |
| Samlet tilbagebetaling før skat       | Ikke medregnet obligatorisk brandforsikring |
| Beregninger foretaget 31.07.2017      | Vi tager part i fast ejendom                |





*FlexLife® skal passe til  
jeres planer og ambitioner  
og ikke omvendt*

Det er vigtigt at komme hele vejen rundt om jeres økonomi, så I udnytter fleksibiliteten i lånet bedst muligt.

FlexLife® kan skrues sammen på mange forskellige måder. Og den endelige løsning afhænger af jeres individuelle behov og ønsker.

Før vi kan tilbyde FlexLife® og rådgive jer om, hvordan I får mest muligt ud af FlexLife®, har vi brug for at høre mere om jeres behov og ønsker og - sammen med jer - gennemgå jeres økonomi og ejendom.

Vil I vide mere om jeres muligheder med FlexLife®, så se [danskebank.dk/flexlife-erhverv](http://danskebank.dk/flexlife-erhverv) eller ring til os på 45 14 01 00. I kan naturligvis også altid kontakte jeres rådgiver for at høre mere om FlexLife®.

Ring til os på  
**45 14 01 00**

## Har I spørgsmål til FlexLife®?

Så kan I måske finde svaret her eller på [danskebank.dk/flexlife-erhverv](http://danskebank.dk/flexlife-erhverv)

### Hvad er det nye ved FlexLife®?

FlexLife® giver jer helt nye muligheder for at kombinere afdrag og afdragsfrihed, så I får en fleksibilitet, I ikke får med andre lån. En anden nyhed ved FlexLife® er, at I kan justere på lånet inden for de aftalte rammer, hver gang det skal refinansieres. Det giver jer mulighed for løbende at tilpasse lånet, så det passer til jeres behov.

### Hvor lang afdragsfrihed giver FlexLife® mulighed for?

Med FlexLife® kan I under de rigtige forudsætninger få afdragsfrihed i hele lånets løbetid, som er op til 20 år for virksomheder og 30 år for andelsboligforeninger og boligudlejningsejendomme. Når lånet udløber, skal I betale restgælden sammen med den sidste ydelse, eksempelvis ved at optage et nyt lån.

### Bliver vi ikke mere sårbare i forhold til prisfald med FlexLife®?

Vælger I et lån med afdragsfrihed, vil I alt andet lige være mere følsomme over for fald i ejendomspriserne – særligt hvis I har en høj belåning. Det kan betyde, at friværdien i ejendommen helt kan forsvinde.

### Er der noget, vi skal være særligt opmærksomme på?

I særlige tilfælde kan vi bede jer afdrage på lånet, så restgælden ved udløb bliver mindre, end hvad vi oprindeligt aftalte, eller der ikke længere er nogen restgæld ved udløb. Det betyder, at I skal betale højere afdrag eller afdrage på lånet – også selvom I har afdraget ned til den aftalte restgæld og nu har afdragsfrihed i resten af lånets løbetid. Det kan for eksempel ske, hvis ejendommen falder i værdi, eller hvis I ikke overholder jeres aftaler med Realkredit Danmark eller andre kreditorer.

### Kan vi også få FlexLife® med fast rente?

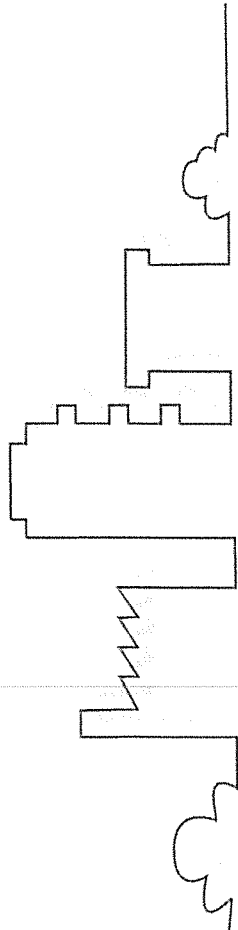
På nuværende tidspunkt har vi valgt at tilbyde FlexLife® med en variabel rente, der kan bindes mellem 1 og 10 år. Vi vil løbende vurdere, om der er et behov for at udvikle FlexLife®, f.eks. med fast rente i hele lånets løbetid.

### Er FlexLife® dyrere end andre lån?

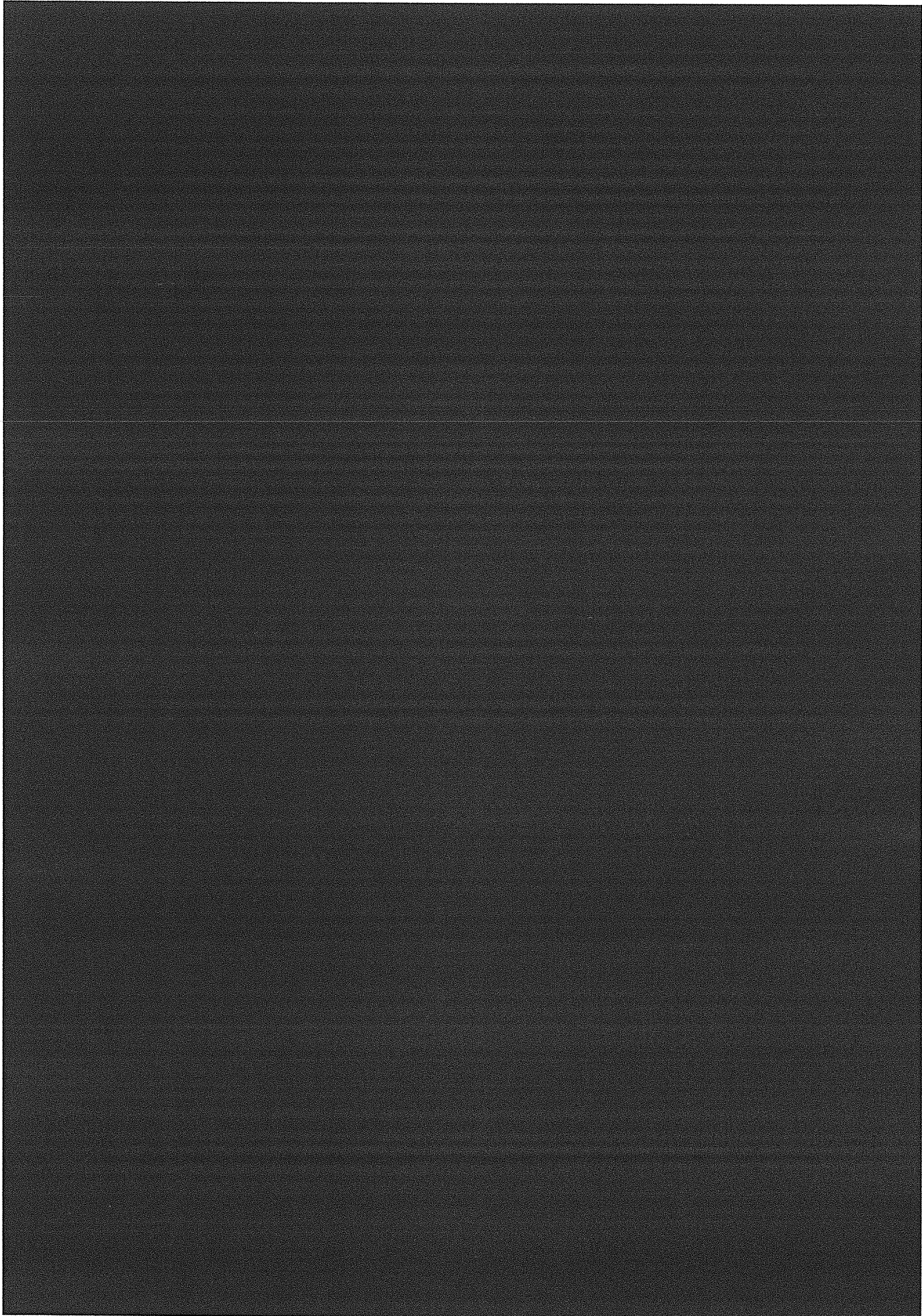
Renten er den samme som på FlexLån® med tilsvarende rentebinding. Bidrags-satsen kan både være højere og lavere sammenlignet med andre lån med afdragsfrihed. Jeres rådgiver vil beregne jeres individuelle bidragssatser.

### Kan vi omlægge FlexLife® til et andet lån?

Ja, det kan I. Hvis I opsiges lånet i forbindelse med refinansiering, kan I indfri restgælden til kurs 100. Derudover kan I opsiges lånet til markedskurs, som kan være både over og under 100. Jo længere tid der er til næste refinansiering, jo større risiko er der for et relativt stort kurstab, når I indfrier lånet.







**63682 – A/B Prs. Charlottes Gade 23-29. Forslag 5.4, 5.5, 5.6 og 5.7.**

**1. Indhentning af valuarvurdering og ekstraordinær GF**

Forslag:

Bestyrelsen pålægges inden for 3 måneder, at indhente en valuarvurdering og efterfølgende indkalder til en ekstraordinær generalforsamling hvor det skal debatteres og besluttet om vi skal overgå til valuarvurdering eller fortsætte med offentlig ejendomsvurdering.

Motivation:

Foreningen har med vilje holdt andelskronen lavere end den kunne være, pga et misforstået hensyn til fremtidige købere. Det betyder nuværende ejere bliver stavnsbundet, da resten af boligmarkedet stiger mere end andelskronen i foreningen. Den nuværende offentlige ejendomsvurdering er fra 2012 og hvis vi allerede havde maksimeret andelskronen dengang, så havde værdien af andelene stået stille fra 2012 og indtil 2020-2021 – eller hvornår den nye ejendomsvurdering bliver lavet. Andelskronen er kun steget på grund af den er blevet holdt kunstigt lavt.

Ved overgang til valuarvurdering burde andelskronen nærme sig et mere realistisk niveau og derved give nuværende andelshavere mulighed for at købe en anden lejlighed eller omlægge lån.

**2. Forhøjelse af andelskronen med kr. 3.000 til kr. 18.000**

Forslag:

Det besluttet at forhøje andelskronen til kr. 18.000.

Motivation:

Se motivation for indhentning af valuarvurdering. På baggrund af sidste års regnskab burde andelskronen hæves mindst kr. 3.000, men måske endda mere når det nye regnskab foreligger.

**3. Udarbejdelse af en ny vedligeholdelsesplan**

Forslag:

Bestyrelsen pålægges, at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, samt få udarbejdet forslag til en prioritering og plan for hvordan den bliver effektueret mest hensigtsmæssigt. Denne skal fremlægges senest på næste ordinære generalforsamling.

Motivation:

Den nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2011 og meget få punkter i vedligeholdelsesplanen er blevet udbedret. Ejendommen er i forfald og jo længere tid der går med, at få udbedret tingene jo dyrere bliver det. Der er behov for en ny vedligeholdelsesplan, da den nuværende kun gik 4 år ud i fremtiden.

#### **4. Ændring til budgettet – honorar til bestyrelsen fjernes.**

##### Forslag:

Budgettet ændres sådan, at honorar til bestyrelsen sættes til kr. 0.

##### Motivation:

For at få driften til bedre at hænge sammen og give overskud, samt da bestyrelsen ikke har en stor arbejdsbyrde bør der ikke automatisk udbetales honorar. Mange andre andelsboligforeninger udbetaler ikke honorar.

---