

Kontoret

Referat af ekstraordinær generalforsamling

E/F Sofievej 40-246
(matr.nr. 27 C, Nørre Tranders)

Tid: Onsdag den 27. august 2025 klokken 18.30

Sted: Vejgaard Hallen (Vejgaard Torv 3, 9000 Aalborg)

Fremmøde: Der var repræsenteret 58 af ejerforeningens 112 lejligheder og 22 garager.

Det repræsenterede fordelingstal udgjorde 583 af ejendommens samlede fordelingstal på 1.319.

1. Valg af dirigent og referent

Advokat Anne Henriksen fra Vingaardshus blev enstemmigt valgt som dirigent.
Administrator Liza Winther fra Kontoret9000 blev enstemmigt valgt som referent.

Indkaldelse inkl. dagsorden blev rundsendt den 16. juli 2025 pr.

- Brevpost
- Flatcom
- E-mail
- Facebook

Nyt bilag til dagsordenens pkt. 5 blev udsendt den 22. august 2025 grundet ændring af budget. Bilaget blev udsendt pr.

- Brevpost
- Flatcom
- E-mail
- Facebook

Dirigenten godkendte, på baggrund af ovenstående, generalforsamlingen for lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

2. Forelæggelse af drift- og vedligeholdelsesplan for ejendommen v/bygningssagkyndig Claus Rimmer Refsgaard fra Refsgaard & Sørensen

Claus Rimmer Refsgaard forelagde drift- og vedligeholdelsesplanen for ejendommen med fokus på de mest kritiske og omkostningstunge vedligeholdelsesposter.

Vesterå 14, 9000 Aalborg
+45 30 28 62 50
kontakt@kontoret9000.dk
www.kontoret9000.dk

Kontoret

Drift- og vedligeholdelsesplanen bør revideres hver 5. år.

Der kan være fordele ved at lade ejerforeningen stå for nogle af de nødvendige vedligeholdelser på særejeendom, da dette vil være den billigste løsning for ejerne, ligesom man sikrer ensartethed og kvalitet i arbejdet.

Bestyrelsesmedlem Christian Rostgaard Andersen fremlagde en oversigt over udgifter og henlæggelser for drift og vedligehold i perioden 2025-2035.

3. Information om reovering af brugsvandsrør v/konsulent Palle Thomsen fra KALKON

Bestyrelsesmedlem Christian Rostgaard Andersen informerede om reovering af stige- og brugsvandsrør.

Konsulent Palle Thomsen fra KALKON bistod i forhold til at besvare spørgsmål til emnet.

Christians præsentation udsendes sammen med referatet. Der henvises desuden til det tidligere udsendte informationsbrev (Version 2).

4. Spørgsmål og svar

Hvor længe skal man undvære vand i lejlighederne?

Svar: VVS'er satser på, at der altid vil være én fungerende vandhane i hver lejlighed.

Skal man selv sørge for at få ført vand fra de nye rør til badeværelse og køkken?

Svar: Ja. Bestyrelsen vil fremsende en oversigt over håndværkere, der anbefales at anvende.

Hvad betaler den enkelte ejer for?

Svar: Udskiftning af alle rør i fællesejeendom. Derudover skal ejerne betale for rørføring i egne lejligheder (særejeendom) – der ydes dog en kompensation til ejeren herfor.

Hvorfor laver man ikke to sæt rørføringer, fx ét til køkken og ét til badeværelse?

Svar: Det skyldes prisen, da denne løsning vil være mindst dobbelt så dyr.

Hvor placeres de synlige rør inde i lejlighederne?

Svar: Rørene føres gennem væggene, og de kan placere hvor væg og loft mødes eller langs gulvet, eventuelt i en inddækning der kan males i samme farve som væggene.

Hvilket materiale skal rørene i lejlighederne udføres i?

Svar: Fx. plastic, aluminium, rustfri stål eller lignende (bemærk der er en lovgivning for hvilke rørtypen der må anvendes).

Vesterå 14, 9000 Aalborg
+45 30 28 62 50
kontakt@kontoret9000.dk
www.kontoret9000.dk

Kontoret

Hvor stor er egenbetalingen for rørføringen inde i lejlighederne?

Svar: Egenbetalingen er på nuværende tidspunkt estimeret til kr. 15.000 inkl. moms.

Hvor placeres vandmålerne og hvor store er de?

Svar: Vandmålerne placeres lige ved siden af stigerørene. Der skal afsættes cirka 20-30 cm til målerne. Målerne kan eventuelt skjules i en inddækning, da målerne typisk vil blive fjernaflæst.

Hvor meget plads inddrages til inddækningen til de nye rør?

Svar: Inddækningen til de nye rør fylder cirka 15 x 30 cm.

Forvente man at prisen holder?

Svar: Det tages udgangspunkt i et budget, hvorfor arbejdet kan blive både billigere og dyrere. Men erfaringsmæssigt mener KALKON at det fremlagte budget er realistisk.

Kan ejerne i "kolonnerne" få professionel rådgivning om den bedste placering for alle tre lejligheder?

Svar: Der er allerede udsendt en anbefalet samt en alternativ placering af fællesrørene. Som udgangspunkt kan ejerforeningen ikke tilbyde yderligere rådgivning. Bliver de tre lejligheder ikke enige vil den anbefalede placering blive valgt. Kan de tre lejligheder derimod blive enige om en helt tredje placering, vil rådgiverne undersøge om det kan lade sig gøre.

Anvendes der særligt værktøj og arbejdsmetoder, således rengøringen minimeres?

Svar: Ja, der vil blandt andet blive anvendt vådstøvsuger, og de valgte håndværkere er vant til at udføre denne slags arbejde.

Hvorfor skal beslutninger om placeringerne "skubbes" ud til ejerne – kan bestyrelsen ikke varetage ansvaret for dette?

Svar: Nej. Der er tale om en ejerbolig, hvorfor ansvaret ligger hos ejerne. Derudover vil det være meget dyrt for ejerforeningen i rådgiverhonorar.

Hvornår udsendes oversigten over de anbefalede VVS'ere?

Svar: Det er planen først at udsende oversigten, når den valgte hovedentreprenør er valgt.

Kan man som handicappet bo i ens lejlighed, mens arbejdet gennemføres?

Svar: Ja det kan man godt. Generelt vil lejlighederne i hele perioden være funktionsdygtige. Der kan være tale om få timer, hvor vand til toilet, køkken- og håndvask er frakoblet.

Hvor mener rådgiverne, at "favorit"-placeringen af rørene er for de enkelte lejligheder?

Svar: Der henvises til de udsendte oversigter om anbefalede og alternative placeringer. Skal ejerne på 3. sal være med til at betale for renovering, når arbejdet kun omfatter lejlighederne fra stueetagen til 2. sal?

Svar: Ja, det er vilkårene for at bo i en ejerforening. Ejerne i lejlighederne fra stueetagen til 2. sal skal også bidrage til betalingen for arbejdet der udføres på 3. sal.

Vesterå 14, 9000 Aalborg
+45 30 28 62 50
kontakt@kontoret9000.dk
www.kontoret9000.dk

Kontoret

Hvorfor udbetales der kompensation i forhold til ejernes egenbetaling fremfor at låne mindre?

Svar: Dette skyldes, at ejerne på 3. sal ikke skal kompenseres for betaling af rørføring i egne lejligheder, da dette ikke bliver aktuelt for lejlighederne på 3. sal.

Bemærkninger til punktet:

Når bygnings sagkyndig Claus Rimmer Refsgaard fra Refsgaard & Sørensen har været inde i alle lejligheder, vil der blive udsendt en præcis plantegning over de mulige placeringer. Herefter har man 4 uger til at tale med sine over- og underboer i forhold til den endelige placering.

Ejerforeningen skal hente cirka kr. 5,8 mio. hos ejerne for at kunne gennemføre udskiftningen. Det skal bemærkes, at der er fejl i det udsendte informationsbrev (Version 2), da beløbet heri kun er angivet med kr. 4,2 mio. Oversigten over restgæld og afdrag er dog tilrettet og dermed gældende (med forbehold for ændringer).

Beløbet opkræves efter fordelingstal og kan betales som et engangsbeløb eller med mulighed for en 10-årig afdragsordning i form af et fælleslån.

Bestyrelsen roses for det fremsendte materiale og information om projektet.

De enkelte ejere kan i forlængelse af arbejdet i egne lejligheder *muligvis* ansøge om håndværkerfradrag hos SKAT.

5. Bestyrelsens forslag

- A. Forslag om udskiftning af brugsvandsrør fra stueetagen til 2. sal samt finansiering heraf.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen godkender udskiftning af brugsvandsrør fra stueetagen til 2. sal samt finansiering heraf, jf. det vedlagte informationsbrev (Version 2).

Renoveringen finansieres dels gennem de opsparede henlæggelser og dels via opkrævninger hos ejerne som engangsbeløb eller med mulighed for en 10-årig afdragsordning i form af et fælleslån.

Der er i den forbindelse indhentet et finansieringstilbud fra Spar Nord Bank. Tilbuddet er dateret den 18. august 2025 og er udarbejdet af Erhvervsrådgiver Malte Toldbod Bering.

Finansieringen er bygget op om en model, hvor der fra start etableres en byggekredit på kr. 5,8 mio. med en variabel rente pålydende 5,90 %. Gebyr for oprettelse af byggekreditten udgør kr. 16.500.

Vesterå 14, 9000 Aalborg
+45 30 28 62 50
kontakt@kontoret9000.dk
www.kontoret9000.dk

Kontoret

Når projektet er afsluttet, opgøres den endelige omkostning og byggekreditten omdannes til endeligt fælleslån.

Ved overgang til fælleslån, får alle ejere muligheden for at indfri deres respektive andel eller indgå i det endelige fælleslån.

Endeligt fælleslån har en løbetid på 10 år. For deltagelse i endeligt fælleslån opkræves et gebyr på kr. 500 pr. deltager.

Forslaget samt finansieringen heraf blev sat til afstemning og vedtaget med enstemmighed.

6. Eventuelt

Husk venligst at besvare brugerundersøgelsen vedrørende brug af fællesvaskeriet.

Tilkørselsvejen til parkeringspladsen betragtes som en vej og indkørslen som et T-kryds. Derfor er der parkeringsrestriktionerne som i et normalt T-kryds. I kan læse mere om parkeringsregler i T-kryds her:

https://aarhus.dk/borger/trafik-og-parkering/parkering/parkeringsforseelser/parkeringsforseelser-for-personbiler/22a-vejkryds?fbclid=IwY2xjawMdA5pleHRuA2FlbQlxMABicmlkETB6N1FzTkq4Z01DNuDFR3pJAR5bBcyJbLvP7pEaZethc_33v-qVAZ_MMwj-KHyVRLRui45-zB3_370xbMoxng_aem_KqkUkAYojuDVP7Krmmmi6w

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dette referat er underskrevet elektronisk, jf. ejerforeningens vedtægter.
Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Vesterå 14, 9000 Aalborg
+45 30 28 62 50
kontakt@kontoret9000.dk
www.kontoret9000.dk

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Anne Henriksen

Navn returneret af MitID: Anne-Katrine Vilsbæk Henriksen Vagner
ID: 0dc0f465-cceb-4605-bcee-ba0898af47ef
IP-adresse: 185.163.184.9:64839:64839
Dato for underskrift: 01-09-2025 06:43:08 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Anita Gottlieb

Navn returneret af MitID: Anita Gottlieb
ID: 4e2f769f-9ad0-4abd-b7a6-f78f20462aa1
IP-adresse: 188.180.106.202:57464:57464
Dato for underskrift: 03-09-2025 06:35:23 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID



Liza Winther

Navn returneret af MitID: Liza Winther Christensen
ID: 0455b02a-8b5d-40b1-b262-803b57090fc7
IP-adresse: 212.10.126.245:3978:3978
Dato for underskrift: 03-09-2025 12:08:50 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: cb7e27p602967552938752