

ANDELSBOLIGFORENINGEN AABO

www.aabonet.dk/formanden@aabonet.dk

Hillerødgade 27, st.tv.
2200 København N
(Telefon: 38 19 51 72)

År 2016, den 4. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Aabo, hos Koncern Tv & Filmproduktion, Baldersgade 4, 2200 København N.

1. Velkommen.

Formand Nina Rask Sander bød velkommen.

Det blev oplyst, at ud af 64 andele, var 41 stemmerberettigede til stede, heraf 7 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Bortset fra til endelig vedtagelse af dagsordenens pkt. 7d.

2. Valg af dirigent.

Bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt blev af bestyrelsen indstillet som dirigent og valgt med énstemmighed. Advokat Nicholas Wantzin tog referatet.

3. Valg af stemmeudvalg.

Som stemmeudvalg valgtes Christina Kirstein, Lars Handberg og Kristine Meldal.

4. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretningen og oplyste at:

- Der er udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan med Peter Jahn & Partnere A/S og som det også er oplyst af bestyrelsen på den ordinære generalforsamling i 2015, er der nogle problemer med taget. I forlængelse heraf, har man nu valgt at stille nogle forslag på nærværende generalforsamling med henblik på at sikre, at ejendommen til en hver tid har det bedst muligt. Det seneste vvs-projekt er der stadig nogle mangler fra og dette er i øvrigt indeholdt i forslaget om byggeprojekt.
- Dørtelefonanlæg er udskiftet i løbet af året og bestyrelsen har valgt at spare på håndværkerudgifterne og få det udbedret, da det er forholdsvis dyrt at fortsætte med at reparere på det og det aldrig kom til at virke på tilfredsstillende måde.

- 4 salg har der været i løbet af året.
- Der er fjernet graffiti 2 gange i løbet af året.
- Fællesarbejde i gården er afholdt 2 gange.
- Der har været afholdt 2 fester, fastelavnsfest og sommerfest.
- Stormskade har der endvidere været i løbet af året, som gik ud over taget, hvor tegl faldt ned både mod gaden og gården.
- Indbrud i et kælderrum har der desværre også været.
- Der blev opfordret til, at man tager hensyn til sine naboer ved fester (eksempelvis at man tager sko af).
- Ingen rygning på trapperne blev præciseret og der blev henstillet til, at der ikke bliver smidt skodder på ejendommens områder.
- Der blev opfordret til, at man lukker vinduerne på trappeopgangene, idet duer kommer ind i opgangene, hvilket medfører, at trapperne skal rengøres af professionelle, da dueekskremitter er meget bakteriefyldte. (Derfor ser bestyrelsen på at sætte strips på vinduerne, så de ikke kan åbnes.)

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, hvorefter beretningen blev taget til afstemning, hvortil det kunne konstatere uden håndsoprækning, at beretningen var vedtaget med enstemmighed.

5. Forelæggelse af årsrapport for 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten herunder andelskronen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten for 2015, herunder andelsnoten.

Der var en længere debat omkring andelskronen.

Det kunne herefter konstateres, at årsrapporten, herunder andelskronen var vedtaget ved håndsoprækning med énstemmighed, bortset fra 1, der hverken stemte for eller imod.

6. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse samt evt. ændring af boligafgift.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2016 og oplyste, at bestyrelsen ikke stillede forslag om ændring af boligafgiften.

Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret. Under gennemgangen blev det foreslået, at der blev afsat kr. 9.000 til vinduespolering. Bestyrelsen oplyste til dette, at man ikke synes, at man ville sætte penge af til vinduespolering, da man stod for evt. at skulle udskifte eller reovere vinduerne. Af principielle årsager synes generalforsamlingen, at det var en god ide, at der fast blev budgetteret til vinduespolering og forslaget var kr. 9.000.

Det kunne herefter konstateres, at drifts- og likviditetsbudgettet med afsætning af kr. 9.000 til vinduespolering, men i øvrigt uden ændring i boligafgiften var vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

7. Forslag.

- a) Forslag fra bestyrelsen om istandsættelse af tag, facader og udskiftning af vinduer til en samlet pris af kr. 9.839.450 samt optagelse af fastforrentet 30 årigt kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 9.839.450 samt forhøjelse af boligafgiften med 19,20 % pr. 1. juni 2016 jf. overslag I, som vedhæftes som bilag 1.

Såfremt foreningen vedtager projekt 5 a, til en pris af kr. 9.839.450, er det Peter Jahn & Partnere A/S's opfattelse, at der er en forbedring for ca. kr. 1,75 mio., med andre ord, er der altså en vedligeholdelse af foreningens ejendom på kr. 8.089.450. Foreningen har med den nuværende andelspris en buffer mellem det, andelene handles til og foreningens egenkapital på kr. 3.628.503. Da valuaren ikke har taget stilling til, hvor høj værdien af ejendommen kan være i forbindelse med vedtagelse af projektet, foreslås det, at foreningen går over til at benytte den offentlige vurdering, hvilket medfører, at værdien af foreningens ejendom, der lægges til grund ved udarbejdelse af andelskronen vil stige med kr. 5,7 mio. Med andre ord, vil bufferen altså stige til kr. 9.328.503. Såfremt man ikke vælger at gå over til den offentlige vurdering, foreslås det, at bestyrelsen er bemyndiget til at indhente en ny valuarvurdering på basis af forslaget og afholde en ekstraordinær generalforsamling, med henblik på fastsættelse af ny andelskrone.

Såfremt forslag a ikke vedtages, stiller bestyrelsen forslag

- b) Forslag fra bestyrelsen om istandsættelse af tag, facader og vedligeholdelse af vinduer til en samlet pris af kr. 5.040.963 samt optagelse af fastforrentet 30 årigt kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 5.040.963 samt forhøjelse af boligafgiften med 7,70 % pr. 1. juni 2016 jf. overslag II, som vedhæftes som bilag 2.

Såfremt foreningen vedtager projekt 5 b, til en pris af kr. 5.040.963, vurderer Peter Jahn & Partnere A/S og foreningens valuar, at der vil være tale om ren vedligeholdelse, som ikke medfører stigning i ejendommens værdi, men derimod en nedsættelse af andelskronen, medmindre man overgår til den offentlige vurdering og dermed at man vedtager at overgå til denne. Alternativt foreslås det, at bestyrelsen er bemyndiget til at indhente en ny valuarvurdering på basis af forslaget og afholde en

ekstraordinær generalforsamling, med henblik på fastsættelse af ny andelskrone, i håbet om, at valueren vil vurdere højere.

Bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt introducerede gennemgangen af forslag a og b.

Mikkel Spietz fra Peter Jahn & Partnere A/S præsenterede herefter firmaet og sig selv. Herefter gennemgik Mikkel Spietz vedligeholdelsesplanen, som er udarbejdet, viste billeder fra ejendommen, omkring nogle af de arbejder, der skal laves og besvarede løbende spørgsmål.

Under debatten var der en længere diskussion om fordele og ulemper ved trævinduer kontra træ/alu-vinduer, energibesparelse ved at skifte vinduer samt udgiften til stillads eller alternativt senere lift, hvis der alene skal males vinduer, som vil komme igen. Kvaliteten af de eksisterende vinduer og egentlig nødvendigheden af, at de blev udskiftet, blev endvidere drøftet. Under debatten blev der endvidere forespurgt til foreningens fundament, hvortil Mikkel Spietz fra Peter Jahn & Partnere A/S oplyste, at man havde set mindre sætninger udenfor, men ikke noget indenfor og ikke decideret konstateret, at der skulle gøres noget væsentligt ved det.

Under behandling af forslag 7 a-b, var der pause. Bestyrelsesmedlem Nashaat Nasser oplyste efter pausen, på vegne af bestyrelsen, at man havde drøftet de forskellige forslag for og imod og at bestyrelsens indstilling var, at man skulle gennemføre det store projekt. Fordelen var, at man ville få bedre nye vinduer med bedre komfort, det ville i det lange løb blive billigere at skifte vinduerne i stedet for at vedligeholde dem og at det var i alles interesse, at ejendommen havde det så godt som muligt.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik herefter overslag 1 og 2, som vedhæftes som bilag 1 og 2, med budgetoversigt, udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S den 4. februar 2016.

Der var herefter en længere debat omkring boligafgiftsforhøjelsen, herunder nødvendigheden af denne. Det blev fra en andelshavers side bemærket, at bestyrelsens argument reelt set var, at man skulle tænke frem i tiden og ikke blot altid stemte for det, der gav den mindste boligafgiftsforhøjelsen og i lyset af dette, var det fornuftigt, at støtte op om det store af projekterne.

Forskellen mellem de 2 projekter på ca. kr. 4. mio., som reelt set alene omhandlede, om vinduerne skulle udskiftes eller om de skulle males/repareres blev endvidere drøftet. Det blev under debatten præciseret, at der var tale om budgetpriser, og derfor skulle det forstås som en maksimal ramme, som bestyrelsen kan operere indenfor og hvis det på et senere tidspunkt viser sig, at man føler, eller man får viden der gør, at man ikke mener, at man kan gennemføre projektet med den boligafgiftsforhøjelse, den budgetramme etc., at man er forpligtet til at høre andelshaverne igen. Det blev endvidere bemærket, at vinduerne kun er 30 år gamle og

kunne holde nogle år endnu, inden de skulle udskiftes, afhængig af vedligeholdelsen.

Afslutningsvis inden afstemningen blev der endvidere drøftet mulighederne for et altanprojekt og til dette oplyste Mikkel Spietzer, at man ville forsøge at koordinere det bedst muligt, såfremt der kom et altan projekt, som for god ordens skyld blev præciseret, ikke var vedtaget endnu.

Der blev efterfølgende diskuteret, om man skulle overgå til offentlig vurdering eller ej, og det blev præciseret, at først ville forslag a komme til afstemning, og såfremt dette blev vedtaget, var det det, der var gældende og såfremt forslag a blev forkastet ville forslag b komme til afstemning, herefter ville der blive stemt om evt. overgang til offentlig vurdering.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslag a, om istandsættelse af tag, facader og udskiftning af vinduer til en samlet pris af kr. 9.839.450 samt optagelse af fastforrentet 30 årigt kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 9.839.450 samt forhøjelse af boligafgiften med 19,20 % var vedtaget med 30 for, 10 imod og resten hverken for eller imod.

Spørgsmålet om overgang til offentlig vurdering i forbindelse med beregning af andelskronen blev konstateret, at 27 var for, 6 imod og 9 hverken for eller imod. Forslag b kom dermed ikke til behandling.

- c) Forslag fra bestyrelsen om diverse isoleringsarbejder til en samlet pris af kr. 570.413, der finansieres ved træk på foreningens kassekredit samt forhøjelse af boligafgiften med 1,4 % pr. 1. juni 2016 jf. overslag III, som vedhæftes som bilag 3. Såfremt forslag a eller b vedtages, foreslås det at forhøje lånerammen på de fastforrentede kontantlån med afdrag med kr. 570.413.**

Såfremt foreningen vedtager projekt 5 c, til en pris af kr. 570.413, vil der være tale om forbedring og dermed ikke ændring af andelskronen.

Bestyrelsesmedlem Mette Frederiksen Sarstedt henviste til Peter Jahn & Partnere A/S og fremlagde forslaget og på grund af for mange afgivne stemmer, blev der stemt om, hvorefter det kunne konstateres, at forslaget var forkastet med 14 for, 18 imod, 8 hverken for eller imod. 1 afgav ikke stemme.

- d) Forslag fra bestyrelsen om vedtagelse af ny § 15 til vedtægten, jf. vedhæftede bilag 4.**
-

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Det kunne konstateres, at forslaget var foreløbigt vedtaget med enstemmighed.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal af ja/nej stemmer, men ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer var repræsenteret, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne kan forslaget endelig vedtaget med flertal på mindst 2/3 af ja/nejstemmerne, uanset hvor mange, der er repræsenteret jf. vedtægtens § 25 stk. 2.

8. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år blev Mette Frederiksen Sarstedt valgt. Nina Rask Sander opnåede ikke valg. Som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Kirsten Holzendorff Zagula og Martin Moll Cronwald.

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Martin Kirstein, Elise Wiil og Lin S. Hall Sveinbjørnsson.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Mette Frederiksen Sarstedt (formand), Nashaat Nasser, Martin Moll Cronwald, Kirsten Holzendorff Zagula og Maja Sørensen.

9. Orientering.

Mette Frederiksen Sarstedt oplyste, at skiltet over bestyrelseslokalet var en del af et lokalt byfornyelsesprojekt og det ville blive fjernet med tiden.

10. Eventuelt.

Husorden, blev omdelt på generalforsamlingen og vedhæftes nærværende referat som bilag og det blev oplyst, at denne skulle opdateres og derfor var det vigtigt, at der kom input til bestyrelsen.

Der var herefter en længere debat om forskellige punkter, hvor det blev bemærket, at strips på vinduer på trappeopgangene var en god ide, men det var måske bedre ed, at de blev sat net op.

Cykeloprydning blev drøftet.

Gennemsigtigt plastikhalvtag over cykelparkeringen ved skraldeskuret blev der opfordret til.

Viceværtsservice blev der opfordret til, at der blev set på og bestyrelsen inviterede den pågældende andelshaver til at komme på det førstkommende bestyrelsesmøde for at drøfte, hvad der kunne ses på af muligheder (for at få en bedre og billigere løsning).

Det blev oplyst fra bestyrelsens side, at man individuelt godt kan framelde sig YouSee, og man skal kontakte bestyrelsen, hvis man ønsker dette. Det blev dog præciseret, at såfremt foreningen kom under 51 tilmeldinger, vil det blive dyrere for de resterende.

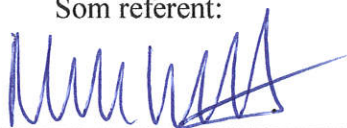
Altanudvalg blev oprettet, bestående af Maria Moll Cronwald, Kristine Meldal, Karin Wichmann og Julie Søbye.

Der var afslutningsvis en stor tak til Nina Rask Sander for det store arbejde igennem de seneste 9 år i foreningen som formand.

Intet yderligere at protokollere.

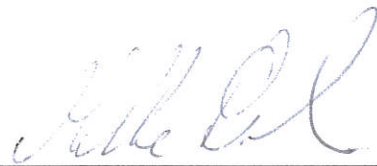
Generalforsamlingen blev hævet kl. 23.00.

Som referent:

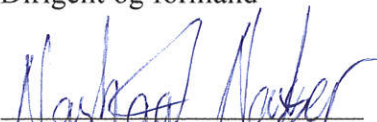


Nicholas Wantzin

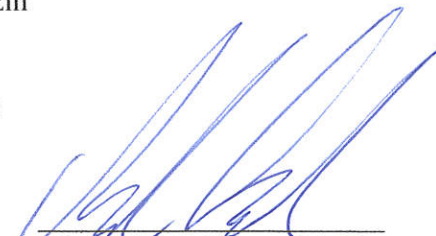
I bestyrelsen:



Mette Frederiksen Sarstedt
Dirigent og formand



Nashaat Nasser



Martin Moll Cronwald



Kirsten Holzendorff Zagula



Maja Sørensen

OVERSLAG I

Forslag om istandsættelse af tag, facader og udskiftning af vinduer til en samlet pris på kr. 9.839.450 i A/B Aabo.

Overslaget er baseret på budgettal af 4. februar 2016 udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms)

1. Håndværkerudgifter,	7.450.000
2. Uforudsete udgifter	745.000
3. Teknikerhonorar inkl. kopier etc.	1.087.500
4. Uforudsete udgifter, præmie all-risk forsikring, gebyr, stempel, provision, gebyr nyt lån samt advokatsalær i alt 6% af 1-3	<u>556.950</u>
Udgifter i alt	<u>9.839.450</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Det foreslås, at for at undgå renteusikkerheden bemyndiges bestyrelsen til at optage lånet med et provenue på op til kr. 9.839.450, når det er klart, hvad de samlede forventede udgifter bliver og disse er under den samlede udgiftsramme under pkt. A.

C. Endelig finansiering.

Projektet finansieres ved optagelse af 30 årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en ydelse på kr. 542.000. Foreningen har dog likviditetsoverskud på kr. 103.000, hvorfor det årlige underskud bliver kr. 439.000 hvilket vil medføre en boligafgiftsforhøjelse på 19,20 %.

Nuværende boligafgift	Stigning	Ny boligafgift
2.408,58	462,45	2.871,03
2.878,32	552,64	3.430,96
5.038,77	967,44	6.006,21

D. Andelskronen.

Peter Jahn & Partnere A/S vurderer, at der vil være tale om en forbedring på kr. 1,75 mio.

Uanset hvilket forslag der vedtages på generalforsamlingen, foreslås det, at enten foreningens valuar tage stilling til værdien af ejendommen alt efter om foreningen vedtager forslag a, b eller c, idet forbedringsværdien kan vurderes højere end det Peter Jahn & Partnere A/S vurderer det til. Alternativt overgår foreningen til at benytte den offentlige vurdering, hvilket med en ordentlig budgetstyring vil medføre, at andelskronen ikke skal sættes ned. Dermed vil A/B Aabo også spare den årlige udgift til valuarvurdering.

København, den 30. marts 2016

Nicholas Wantzin

AB Aabo

**BUDGET FOR I STANDSÆTTELSE TAG, FACADER OG UDSKIFTNING AF
VINDUER
BUDGET B**

01 - Tag

Eftergang af inddækninger omkring skorstene og brandkamme, eftergås og tættes. Påregnes udvendig eftergang og tætning af ca. 100 lbm. ca. kr. 100.000 ekskl. moms

Udskiftning af ventilationshætter over tag til nye i zink inkl. reetablering af tagsten. I alt 16 stk. hætter ca. kr. 120.000 ekskl. moms

Eftergang rygning og grater. Sikre fastgørelse af tegl samt at mørtelpude er intakt. Påregnes istandsættelse af 100 lbm. grat/rygning samt fastgørelse af 50 sten ca. kr. 100.000 ekskl. moms

Udskiftning af defekte tegl. Påregnes 25 stk. ca. kr. 25.000 ekskl. moms

Udskiftning af 20 stk. faldstammeudluftninger over tag til dimension 75 mm. Inkl. reetablering af tegl ca. kr. 50.000 ekskl. moms

Rensning af tagrender mod gård og gade ca. kr. 20.000 ekskl. moms

03 - Facader/sokkel

Gade: Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner, armering af ca. 50 stk. og udkradsning af 75 lbm. Omfugning af murværk, hvor fugerne er forvitret ca. 100 kvm. ca. kr. 200.000 ekskl. moms

Gade: Afrensning af gesimsbånd mellem stue og 1. sal inkl. etablering af nyt slidlag på vandrette flader. Påregnes ca. 150 lbm. ca. kr. 125.000 ekskl. moms

Gård: Eftergang af gårdfacaden for sætningsrevner, armering af ca. 50 stk. og udkradsning af 75 lbm. Omfugning af af murværk, hvor fugerne er forvitret ca. 100 kvm. ca. kr. 200.000 ekskl. moms

Udskiftning af eksisterende skifersålbænke mod gård og gade i forbindelse med udskiftning af vinduer	ca. kr.	300.000	ekskl. moms
04 - Vinduer			
Udskiftning af vinduer mod gård og gade mod beboelse ekskl. kældervinduer. Nye vinduer udføres som træ/alu-vinduer. energiklasse A	ca. kr.	2.900.000	ekskl. moms
Tillæg for lydruder mod gade	ca. kr.	100.000	ekskl. moms
Vedligeholdelse af kældervinduer mod gården og gaden, inkl. snedkergennemgang	ca. kr.	75.000	ekskl. moms
Miljøforhold. Forholdsregler for evt. PCB eller klorede parafiner i vinduesfuger ved vinduesudskiftning. Nærmere præcering fastsættes ved modtagelse af miljørapport. Foreløbig afsat	ca. kr.	200.000	ekskl. moms
05 - Døre			
Snedker- og malermæssig istandsættelse af hovedtrappedøre og bitrappedøre	ca. kr.	45.000	ekskl. moms
16 - Ventilation			
Rensning af eksisterende aftrækskanaler. Udføres fra spidsloft samt inde fra lejligheder. Pris er ekskl. demontering af ulovlige lofter og ventilation	ca. kr.	180.000	ekskl. moms
Reparation af ventilationskanaler på loft for nødvendig tætning	ca. kr.	30.000	ekskl. moms
17 - El/svagstrøm			
Fjernelse af eksisterende telefonkabler på facaden og omlægning til hoved/bitrappeløb og tilslutning, hvor disse stadig benyttes. Pris for etablering af føringsveje på trappe og kælder. TDC fremføre kabler inkl. tilslutning	ca. kr.	90.000	ekskl. moms

20 - Stillads

Pris for etablering stillads mod gade- og gårdside,
for udførelse af tag, vinduer og facadearbejde

ca. kr. 800.000 ekskl. moms

20 - Byggeplads

ca. kr. 300.000 ekskl. moms

Håndværkeromkostninger i alt

ca. kr. 5.960.000 ekskl. moms

Diverse udforudseelige udgifter

ca. kr. 596.000 ekskl. moms

Teknisk rådgivning omfattende, møder,
projektering, tilsyn, økonomistyring under
byggefases m.v.

ca. kr. 850.000 ekskl. moms

Omkostninger til miljøprøver

ca. kr. 15.000 ekskl. moms

Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v.

ca. kr. 5.000 ekskl. moms

Samlede udgifter

ca. kr. 7.426.000 ekskl. moms

Moms (25%)

ca. kr. 1.856.500

I alt

ca. kr. 9.282.500 inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering,
byggesagsadministration, advokat, evt. byggetilladelse, forsikring m.v.

Den samlede byggeperiode anslås at vare 18 uger.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Spietz

Den 4. februar 2016

OVERSLAG II

Forslag om istandsættelse af tag, facader og vedligeholdelse af vinduer til en samlet pris på kr. 5.040.963 i A/B Aabo.

Overslaget er baseret på budgettal af 4. februar 2016 udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms)

1. Håndværkerudgifter,	3.806.250
2. Uforudsete udgifter	380.625
3. Teknikerhonorar inkl. kopier etc.	568.750
4. Uforudsete udgifter, præmie all-risk forsikring, gebyr, stempel, provision, gebyr nyt lån samt advokatsalær i alt 6% af 1-3	<u>285.338</u>
Udgifter i alt	<u>5.040.963</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Det foreslås, at for at undgå renteusikkerheden bemyndiges bestyrelsen til at optage lånet med et provenue på op til kr. 5.040.963, når det er klart, hvad de samlede forventede udgifter bliver og disse er under den samlede udgiftsramme under pkt. A.

C. Endelig finansiering.

Projektet finansieres ved optagelse af 30 årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en ydelse på kr. 278.000. Foreningen har dog likviditetsoverskud på kr. 103.000, hvorfor det årlige underskud bliver kr. 175.000 hvilket vil medføre en boligafgiftsforhøjelse på 7,70 %.

Nuværende boligafgift	Stigning	Ny boligafgift
2.408,58	185,46	2.594,04
2.878,32	221,63	3.099,95
5.038,77	387,99	5.426,76

D. Andelskronen.

Peter Jahn & Partnere A/S vurderer, at der ikke vil være tale om en forbedring af ejendommen.

Uanset hvilket forslag der vedtages på generalforsamlingen, foreslås det, at enten foreningens valuar tage stilling til værdien af ejendommen alt efter om foreningen vedtager forslag a, b eller c, idet forbedringsværdien kan vurderes højere end det Peter Jahn & Partnere A/S vurderer det til. Alternativt overgår foreningen til at benytte den offentlige vurdering, hvilket med en ordentlig budgetstyring vil medføre, at andelskronen ikke skal sættes ned. Dermed vil A/B Aabo også spare den årlige udgift til valuarvurdering.

København, den 30. marts 2016

Nicholas Wantzin

AB Aabo**BUDGET FOR ISTANDSÆTTELSE TAG, FACADER OG VINDUER****BUDGET A****01 - Tag**

Eftergang af inddækninger omkring skorstene og brandkamme, eftergås og tættes. Påregnes udvendig eftergang og tætning af ca. 100 lbm. ca. kr. 100.000 ekskl. moms

Udskiftning af ventilationshætter over tag til nye i zink inkl. reetablering af tagsten. I alt 16 stk. hætter ca. kr. 120.000 ekskl. moms

Eftergang af rygning og grater, sikre fastgørelse af tegl samt at mørtelpude er intakt. Påregnes istandsættelse af 100 lbm. grat/rygning samt fastgørelse af 50 sten ca. kr. 100.000 ekskl. moms

Udskiftning af defekte tegl. Påregnes 25 stk. ca. kr. 25.000 ekskl. moms

Udskiftning af 20 stk. faldstammeudluftninger over tag til dimension 75 mm. Inkl. reetablering af tegl ca. kr. 50.000 ekskl. moms

Rensning af tagrender mod gård og gade ca. kr. 20.000 ekskl. moms

03 - Facader/sokkel

Gade: Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner, armering af ca. 50 stk. og udkradsning af 75 lbm. Omfugning af murværk hvor fugerne er forvitret ca. 100 kvm. ca. kr. 200.000 ekskl. moms

Gade: Afrensning af gesimsbånd mellem stue og 1. sal inkl. etablering af nyt slidlag på vandrette flader. Påregnes ca. 150 lbm. ca. kr. 125.000 ekskl. moms

Gård: Eftergang af gårdfacaden for sætningsrevner, armering af ca. 50 stk. og udkradsning af 75 lbm. Omfugning af af murværk hvor fugerne er forvitret ca. 100 kvm. ca. kr. 200.000 ekskl. moms

04 - Vinduer

Vedligeholdelse af vinduer mod gade- og gårdsiden, ved snedker- og malereftergang. Vedligeholdelsen omhandler speciel vedligeholdelse inkl. kant og fals

ca. kr.	620.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Vedligeholdelse af kældervinduer mod gården og gaden, inkl. snedkergennemgang

ca. kr.	75.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

Miljøforhold. Forholdsregler for evt. bly i maling, herunder afdækning og opsamling af affald. Endelig omfang vil fremgå af miljørapport, som skal udføres inden opstart. Afsat

ca. kr.	120.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

05 - Døre

Snedker- og malermæssig istandsættelse af hoved- og bitrappedøre

ca. kr.	45.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

16 - Ventilation

Rensning af eksisterende aftrækskanaler. Udføres fra spidsloft samt inde fra lejligheder. Pris er ekskl. demontering af ulovlige lofter og ventilation

ca. kr.	180.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Reparation af ventilationskanaler på loft for nødvendig tætning

ca. kr.	30.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

17 - El/svagstrøm

Fjernelse af eksisterende telefonkabler på facaden og omlægning til hoved/bitrappe og tilslutning, hvor disse stadig benyttes. Pris for etablering af føringsveje på trappe og kælder, TDC fremføre kabler inkl. tilslutning

ca. kr.	90.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

20 - Stillads

Pris for etablering stillads mod gade og gårdside, for udførelse af tag, vinduer og facadearbejde

ca. kr.	800.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

20 - Byggeplads	ca. kr.	145.000	ekskl. moms
------------------------	---------	---------	-------------

Håndværkeromkostninger i alt	ca. kr.	3.045.000	ekskl. moms
-------------------------------------	---------	-----------	-------------

Diverse udfordudseelige udgifter	ca. kr.	304.500	ekskl. moms
----------------------------------	---------	---------	-------------

Teknisk rådgivning omfattende, møder, projektering, tilsyn, økonomistyring under byggefasen m.v.	ca. kr.	435.000	ekskl. moms
Omkostninger til miljøprøver	ca. kr.	15.000	ekskl. moms
Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v.	ca. kr.	5.000	ekskl. moms
Samlede udgifter	ca. kr.	3.804.500	ekskl. moms
Moms (25%)	ca. kr.	951.125	
I alt	ca. kr.	4.755.625	inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, advokat, evt. byggetilladelse, forsikring m.v.

Den samlede byggeperiode anslås at vare 14 uger.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Spietz

Den 4. februar 2016

OVERSLAG III

Forslag om diverse isoleringsarbejder til en samlet pris på kr. 570.413 i A/B Aabo.

Overslaget er baseret på budgettal af 4. februar 2016 udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S. Det er en forudsætning for generalforsamlingens eventuelle beslutning om igangsætning af arbejderne, at arbejdet kan udføres inden for overslagets økonomi, efter afholdt underhåndsbud.

A. Udgifter (incl. moms)

1. Håndværkerudgifter,	431.250
2. Uforudsete udgifter	43.125
3. Teknikerhonorar inkl. kopier etc.	63.750
4. Uforudsete udgifter, præmie all-risk forsikring, gebyr, stempel, stempel, provision, gebyr nyt lån samt advokatsalær i alt 6 % af 1-3	<u>32.288</u>
Udgifter i alt	<u>570.413</u>

B. Finansiering under byggeriet.

Det foreslås, at udgiften finansieres ved træk på foreningens kassekredit. Såfremt forslaget i overslag I eller II vedtages, vil lånerammen blive øget med kr. 570.413.

C. Endelig finansiering.

Projektet finansieres ved træk på foreningens kassekredit, hvilket vil medføre en boligafgiftsforhøjelse på 1,4 %. Der kan senere tages stilling til, om projektet skal finansieres på anden måde.

Nuværende boligafgift	Stigning	Ny boligafgift
2.408,58	33,72	2.442,30
2.878,32	40,30	2.918,62
5.038,77	70,54	5.109,31

D. Andelskronen.

Peter Jahn & Partnere A/S vurderer, at der vil være tale om en fuld forbedring af ejendommen, hvorfor det ikke medfører en ændring af andelskrone.

København, den 30. marts 2016

Nicholas Wantzin

AB Aabo
BUDGET FOR ISOLERINGSARBEJDER
 BUDGET C

03 - Facader/sokkel

Eksisterende gavlisolering fra ca. 1989 nedtages og erstattes af ny og forbedret isolering med højere isoleringsevne. Det vurderes ikke, at eksisterende isolering kan genbruges som underlag for nye isolering. Eksisterende nedtages. Ny isolering udføres som Kingspan 80 mm, som afsluttes med pudset overflade

ca. kr. 200.000 ekskl. moms

07 - Porte/gennemgang

Isolering af loft og vægge mod beboelse mod hhv. stue og 1. sal. Udføres ved opsætning af min. 150 mm isolering. Isolering beklædes udvendigt både i loft og på vægge med lyse eternitplader. Eternitplader forsynes i bunden med fenderlister i hårdt træ, for at modvirker stød fra skraldecontainer og cykler m.v. Pris inkl. flytning af eksisterende lamper

ca. kr. 80.000 ekskl. moms

20 - Stillads

Stillads til opsætning af gavlisolering

ca. kr. 45.000 ekskl. moms

20 - Byggeplads

ca. kr. 20.000 ekskl. moms

Håndværkeromkostninger i alt

ca. kr. 345.000 ekskl. moms

Diverse udfordruseelige udgifter

ca. kr. 34.500 ekskl. moms

Teknisk rådgivning omfattende, møder, projektering, tilsyn, økonomistyring under byggefasen m.v.

ca. kr. 50.000 ekskl. moms

Udlæg til tryk, foto, kopier, porto m.v.

ca. kr. 1.000 ekskl. moms

Samlede udgifter

ca. kr. 430.500 ekskl. moms

Moms (25%)	ca. kr.	107.625	
I alt	ca. kr.	538.125	inkl. moms

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, advokat, evt. byggetilladelse, forsikring m.v.

Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz
Den 4. februar 2016

**FORSLAG TIL BEHANDLING PÅ
ORDINÆR GENERALFORSAMLINGDEN 4. APRIL 2016.**

Som ny § 15 foreslås:

”Stk. 1. Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Stk. 2. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret de dokumenter og nøgleoplysninger, der er krævet i den til enhver tid gældende Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger udarbejdet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter herunder andelsboligforeningens vedtægter, energimærke, seneste årsrapport og budget, referat af seneste ordinære generalforsamling og eventuelle senere ekstraordinære generalforsamling samt vedligeholdelsesplan såfremt en sådan er udarbejdet. Erhververen skal endvidere have udleveret nøgleoplysningsskemaer om andelsboligen og andelsboligforeningen samt en eventuel erklæring om ændringer i nøgleoplysningerne. Foreningen skal udlevere nøgleoplysningsskemaerne til den andelshaver der ønsker at sælge hurtigst muligt og senest 10 arbejdsdage efter anmodning. For nøgleoplysningsskema om andelsbolig til salg løber fristen for udlevering fra det tidspunkt, hvor foreningen har modtaget relevant dokumentation fra andelshaveren vedrørende forbedringer, tilpasset løsøre mv. Dokumenterne kan udleveres elektronisk og eventuelt gøres tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Stk. 3. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve gebyr for bestyrelsens og/eller administrators arbejde med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen, herunder blandt andet for udgiften til forespørgsel i andelsboligbogen, udgift til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler, udgift vedrørende nøgleoplysningsskema om den aktuelle andelsbolig m.m. Endvidere kan foreningen kræve at overdrager refunderer og betaler et vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning overfor pant- og/eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion. Foreningen opkræver vurderingshonorar med 1/3 hos overdrager og 2/3 vurderingshonorar hos erhverver.

Stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal erhverver senest 7 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere overdragelsessummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

Stk. 5. Andelsboligforeningen afregner - efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

Stk. 7. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Stk. 8. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-7 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Bestemmelsen er ny og erstatter tidligere § 15. Bestemmelsen er ændret for at bringe vedtægten i overensstemmelse med nye lovbestemte forpligtigelser, der gælder ved salg af andelsboliger.

Stk. 2 er ændret for at imødekomme lovbestemte om, hvad der skal udleveres i forbindelse med overdragelser.

Den nye stk. 3 er en præcisering af den tidligere stk. 2 og vedrører foreningens ret til, at opkræve gebyr hos henholdsvis overdrager eller erhverver af udgifter i forbindelse med overdragelsesaftalen og overdragelsessagen.

Andelsboligforeningen Aabo

Ordensregler

- Samtlige beboere og gæster i Andelsboligforeningen Aabo, skal vise nødvendigt hensyn overfor hinanden og foreningens ejendom. Ved sammenkomster og fester skal nærmeste naboer, genboer, over- og underboere underrettes i rimelig tid forinden. Der skal ved sådanne arrangementer udvises særligt hensyn omkring musik, dans o.l.
- Leg og boldspil i gården skal ske under hensyn til øvrige beboere, planter, vinduer og ophængt vasketøj m.v. Boldspil i porten er ikke tilladt.
- Det er ikke tilladt at cykle/køre knallert o.l. i gården. Biler har ingen adgang uden forudgående tilladelse.
- Cykler og knallerter o.l. skal hensættes i cykelstativerne og må ikke hensættes i porten.
- Husdyr har ingen adgang til gården.
- Fodring af fugle og katte i gården og haven er ikke tilladt.
- Den enkelte bruger af grille, havemøbler o.l. i gården skal selv rydde op og rengøre samme dag/aften efter brug.
- Storskrald og flasker må ikke hensættes i skralderummet. Storskrald, der hensættes uden aftale vil blive fjernet for beboerens regning.
- Alle døre og vinduer skal holdes forsvarligt lukket. Brugere af tørrelofter er ansvarlige for at lukke vinduerne efter brug. Vaskekældre og tørrelofter skal rengøres og opryddes efter brug.
- På hoved- og køkkendøre er det ikke tilladt at opsættes skilte, mærkater eller andet på de malede flader.
- Juledekorationer og anden pynt må ikke opsættes med søm, skruer eller tape på de malede flader.
- Det er ikke tilladt udvendigt at male egen hoveddør, køkkendør, karme og dørlister samt vinduer.
- Ved fra- og tilflytning samt daglig brug skal alle skader på Andelsboligforeningens ejendom uden opholde meddeles formanden/bestyrelsen.
- Driftsforstyrrelser skal snarest muligt meddeles formanden/bestyrelsen.
- Stole og andre handicaphjælpemidler må kun opsættes efter aftale med formanden og Frederiksberg Kommune.
- Der må ikke opmagasineres effekter uden for hoved- eller køkkendøre og alle beboere har pligt til at holde eget dørparti rent og pænt. Ligeledes under egne måtter. Det henstilles til at udvendige vinduespartier holdes pæne og rengjort.
- Bagtrapper skal holdes fri for ting og sager. Det vil blive fjernet for beboernes regning. Et brev/advarsel sendes først.
- Der må ikke henstå cykler, knallerter o.l. i trappeopgangene.
- Der må ikke ske indgreb i Andelsboligforeningen installationer uden godkendelse fra formanden/bestyrelsen.
- Påtaler overfor beboerne i gentagne tilfælde kan i yderste konsekvens betyde indstilling om eksklusion af foreningen i.h.t. vedtægtens § 21.