

A/B Ny Sønderhus

CVR-nr. 58 97 79 18

Referat, ekstraordinær generalforsamling den 17. august 2026

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Forslag.

Forslag A, foreløbigt vedtaget på foreningens ekstra ordinære generalforsamling den 05. august 2026, hvorfor forslaget endelig kan vedtages af de repræsenterede.

A. Bestyrelsen stiller følgende forslag om udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral, jf. budgetoverslag fra teknisk rådgiver. Den samlede økonomiske ramme er jf. budget, bilag 1, op til kr. 7.200.000. Forslagets fulde ordlyd fremgår af bilag 1.

Formanden bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Christian Bærensens som dirigent og Victor Søndergaard som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 25 ud af 42 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Forslag om udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral

Bestyrelsen motiverede forslaget. Der ses tegn på tæring, og grænseværdierne er overskredet.

Der blev spurgt, hvorfor foreningens reserve ikke anvendes. Det blev forklaret, at reserven ikke er likvide midler, men derimod en værdi, foreningen kan låne op imod. Det var blandt andet derfor, bestyrelsen på den seneste generalforsamling stillede forslag om at få en ny valuarvurdering, så der kunne lånes med en større buffer og vi ikke risikerede at skulle sænke andelskronen, og dermed lade lejlighederne falde i værdi.

Der blev spurgt til vand på trapperne og til reparationer efter arbejdet, ting som blev gennemgået på den tidligere generalforsamling PJP selv kunne svare.

Det blev præciseret, at reparationer udføres som standard, det vil sige hvid maling og den bedst matchende flise, entreprenøren kan skaffe. Det kan ikke garanteres, at resultatet er identisk med den nuværende individuelle løsning. Andelshavere, der ønsker bestemte materialer anvendt, kan stille egen maling, spartel og fliser til rådighed for egen regning.

Der blev spurgt, hvorfor der afdrages allerede her efter lånets optagelse, når projektet først starter næste år, og om bestyrelsen har forholdt sig til, at andelshavere kan nå at betale af i et til to år og derefter fraflytter. Bestyrelsen forklarede at det den almindelige tilgang til et sådant projekt jf. både PJP og CEJ, at lånet bliver sikret i god tid inden, og vi ikke ser grund til at skulle divergere fra, hvad vi er blevet rådgivet til.

Det blev oplyst endnu engang at hver opgang forventes at være direkte påvirket i 6-7 uger, og at det samlede projekt forventes at vare omkring 6 måneder.

For udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral søger bestyrelsen bemyndigelse til at anvende i alt 7.200.000 Kr. på projektet samt indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, og tegne entrepriseforsikring og samtidig blive bemyndiget til at optage et nyt lån med et provenu på 7.200.000 kr. med et 30-årigt kontantlån med afdrag 4% eller bedst mulig rente. Lånet finansieres med en stigning af boligydelsen på 33 %.

Afstemning

	Antal
Afgivne stemmer inkl. fuldmagter	25
Heraf fuldmagter	6
For forslaget	22
Imod forslaget	3

Forslaget er hermed endeligt vedtaget.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af MitID.

Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

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

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

Victor Søndergaard

Referent

På vegne af: AB Ny Sønderhus

Serienummer: 227d02ad-9b1b-41c5-acd5-b0e10ce6039a

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-08-18 11:27:36 UTC



Karen Hougaard Bærensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: c49c27ce-c312-4c99-8f79-72980daf5dee

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-08-18 12:10:50 UTC



Victoria Frederikke Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

Serienummer: a7982f73-1bf7-44b2-9319-580b8d5b350d

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-08-18 12:14:34 UTC



Christian Helge Bærensen

Dirigent

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: b444405d-d1b2-4681-9dd8-5483c0fb9823

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-08-18 12:16:54 UTC



Emil Schrøder Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: d5eb25ef-2b4e-42b7-a8cf-5029e81baf41

IP: 2.110.xxx.xxx

2026-08-18 13:10:52 UTC



Hanne Ipsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

Serienummer: dd952ed7-d24a-4312-aa23-bfd02745d15c

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-08-19 11:05:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Clara Legard Lundkvist Ipsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

Serienummer: ee3b3d91-be3a-409c-b49e-70f670264cb7

IP: 88.212.xxx.xxx

2026-08-19 14:52:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Til
Medlemmer i AB NY Sønderhus

Projektforslag

Renoveringsprojekt 2026



August 2026

1.0 Indledning

Projektet blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 5. august 2026 med det krævede 2/3-flertal blandt de fremmødte andelshavere. Da mindre end 2/3 af foreningens samlede andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen, opfylder beslutningen imidlertid ikke vedtægternes krav til endelig vedtagelse af forslag, der medfører en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %. Forslaget skal derfor forelægges på ny og endeligt vedtages på den ekstraordinære generalforsamling den 17. august 2026, hvor det kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer, uanset antallet af fremmødte andelshavere.

Projektet indeholder udskiftning af brugsvandsrør herunder opsætning af lovpligtige vandmålere samt varmecentral. Den samlede byggeperiode anslås at vare ca. 6 måneder.

1.1 Finansiering

Budgetrammen til projektet foreslås finansieret ved med et 30-årigt kontantlån med afdrag 4% eller bedst mulig rente, alternativt 30-årigt obligationslån med 10 års afdragsfrihed 4%.

Forslag 1 – Udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral

Bestyrelsen stiller følgende forslag om udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral, jf. budgetoverslag fra teknisk rådgiver. Den samlede økonomiske ramme er jf. budget, bilag 1, op til kr. 7.200.000

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at anvende i alt 7.200.000 Kr. på projektet samt indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entreprisekontrakt med entreprenør, og tegne entrepriseforsikring og samtidig blive bemyndiget til at optage et nyt lån med et provenu på 7.200.000 kr. med et 30-årigt kontantlån med afdrag 4% eller bedst mulig rente,

Detaljeret budgetbeskrivelse fra PJP vedlagt

Budgetoverslag			
Håndværkerudgifter jf. teknisk rådgivers budgetoverslag		Vandinstallationer og varmecentral	
Håndværkerudgift jf. PJP budget		kr.	4.693.750
Håndværkerudgift tag OG facade jf. Bang & Beenfeldt budget		kr.	-
Byggeplads inkl. stillads og miljøsanering		kr.	575.000
Håndværkerudgifter		kr.	5.268.750
Uforudsete udgifter / tilkøb	10%	kr.	525.000
Håndværkerudgifter sum inkl. moms.		kr.	5.793.750
Teknikerudgifter			
Teknisk bistand (udbudsmateriale, byggeledelse)		kr.	850.000
Arbejds miljøkoordinering		kr.	75.000
Vandprøve for bestemmelse af metaller og salte		kr.	31.250
Teknikerudgifter sum inkl. moms.		kr.	956.250
Øvrige udgifter			
Administrativ bistand inkl. Moms		kr.	225.000
Entrepriseforsikring og udvidelse af ejendomsforsikring jf. teknisk rådgiver		kr.	37.500
Digital platform		kr.	6.250
Låneomkostninger/finansieringsomkostninger		kr.	130.000
Øvrige udgifter i alt inkl. moms.		kr.	398.750
Samlede byggeudgifter inkl. Moms			7.148.750
Samlet budget inkl. Moms - oprundet finansieringsbehov		kr.	7.200.000
Sum af pkt. 1 -5 (Byggesum inkl. egenbetaling)		kr.	7.200.000
Finanseringsbehov			
Årlig ydelse på lån med afdrag	4%		449.955
Årlig ydelse på lån (10 års afdragsfrit)	4%		326.808

a

1.2 Påvirkning af boligafgift

Finansiering af projektet forventes at give en stigning i boligafgiften på ca. 33% jf. bilag 2. Konsekvensberegningerne af boligafgiften er ekskl. vand og varme.

Låneberegningerne er foreløbige, hvorfor der tages forbehold for ændringer, til når lånet er hjemtaget.

Stigningen i boligafgift træder i kraft 01.09.2026 eller ved hjemtagelse af lånet.

Vedr. andelsværdi

Foreningen har reserver for kr. 13.878.331, der kan dække den samlede låneomkostning til projektet. Forslagene kræver derfor ikke nedsættelse af andelskronen, men reserverne forslås anvendt til byggesagen.

AB Ny Sønderhus

BUDGET FOR UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATIONER OG VARMECENTRAL

11 - Varmeanlæg

Udskiftning af varmeveksler inkl. isolering, nye ventiler, termometre mv. Rør på primærsiden udskiftes, mens rør på sekundærsiden (centralvarmerør) gentilsluttes.

Etablering af permanent vakuumaftgasningsanlæg.

Demontering og bortskaffelse af eksisterende varmtvandsbeholder og etablering af ny varmtvandsbeholder (1500L-2000L), inkl. isolering, nye ventiler, termometre mv. og med tilslutning til eksisterende rør.

ca. kr.	550.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

14 - Vandinstallationer

Nye hovedledninger i kælder: Vandinstallationen, herunder koldt og varmt brugsvand samt cirkulationsledning, anbefales udført i rustfri stålør og indeholder nye strengereguleringsventiler, isolering, rørmærkning mv. og tilsluttes ny varmtvandsbeholder.

ca. kr.	550.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Udskiftning af stigestrenge i badeværelser - i alt 10 sæt til ny installation udført i rustfri stålør. Det påregnes, at 1/3 af koblingsledninger i boliger kan gentilsluttes. Nye installationer påregnes udført med inliner-system (stigestrenge med indbygget cirkulationsledning), hvorved der opnås en vis energibesparelse og færre rørinstallationer. Stigestrenge isoleres med rørskålisolering og afsluttes med isogena. Stigestrenge brandsikres i etageadskillelserne.

ca. kr.	1.400.000	ekskl. moms
---------	-----------	-------------

Nedtagning af eksisterende cisternestrenge - i alt 9 strenge.

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

Levering og montering af nye vandmåler i badeværelser (afsat 2 målere pr. lejlighed).

ca. kr.	100.000	ekskl. moms
---------	---------	-------------

Udskiftning af vandstik fra stophane i fortovej ind i ejendommen og frem til varmtvandsbeholder samt ny koldt vandshovedledning. Eksisterende målere forudsættes genbrugt.

ca. kr.	80.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

Ny rørføring til bruser i badeværelser på Elbagade nr. 10. Inkl. nye bruserarmaturer.

ca. kr.	60.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

17 - El/svagstrøm

Etablering af potentialudligning af nye vandinstallationer.

ca. kr.	25.000	ekskl. moms
---------	--------	-------------

El-arbejder i forbindelse med udskiftning af vandinstallationer, herunder diverse de- og genmontering, og omlægning af elinstallationer i vejen for arbejder. Afsat beløb.	ca. kr.	100.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

18 - Øvrige

Tømrer-, murer- og malerarbejder i forbindelse med udskiftning af installationer, afsat ca. kr. 16.000, - pr. bolig.	ca. kr.	800.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

20 - Byggeplads

Miljøarbejder, herunder asbest og håndtering af mineraluld. Afsat beløb. Asbestsanering i forbindelse med asbestspredning til f.eks. kælderrum og effekter ikke indeholdt, da omfang ikke er fastlagt.	ca. kr.	200.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

Levering og montering af 3 stk. badekabiner placeret i kælderrum, inkl. rengøring.	ca. kr.	60.000	ekskl. moms
--	---------	--------	-------------

Etablering og drift af byggeplads herunder opstilling og leje af mandskabsvogn, materiale- og affaldscontainer m.v. til brug for udførelsen af arbejderne.	ca. kr.	200.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

Håndværkeromkostninger i alt	ca. kr.	4.215.000	ekskl. moms
-------------------------------------	---------	-----------	-------------

Diverse uforudseelige udgifter.	ca. kr.	420.000	ekskl. moms
---------------------------------	---------	---------	-------------

Nærmere kortlægning af kælder herunder miljøundersøgelse i forhold til ovenstående arbejder. Afsat beløb. Anbefales udført inden vedtagelse af projektet.	ca. kr.	60.000	ekskl. moms
---	---------	--------	-------------

Vandprøve for bestemmelse af metaller og salte i vandforsyningen til valg af nye rørmaterialer.	ca. kr.	25.000	ekskl. moms
---	---------	--------	-------------

Teknisk rådgivning omfattende planlægning, møder, projektering, indhentning af tilbud, tilsyn, byggestyring, kvalitetskontrol, økonomistyring, afleveringsforretning, entreprisregnskab m.v.	ca. kr.	680.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

Afsat beløb til honorar til byggesagsadministration.	ca. kr.	180.000	ekskl. moms
--	---------	---------	-------------

Udgifter til digital projektplatform som er afsat ud fra tidsplanen.	ca. kr.	5.000	ekskl. moms
--	---------	-------	-------------

Samlede udgifter	ca. kr.	5.585.000	ekskl. moms
------------------	---------	-----------	-------------

Moms (25%)	ca. kr.	1.396.250	
------------	---------	-----------	--

I alt	ca. kr.	6.981.250	inkl. moms
-------	---------	-----------	------------

De anførte budgettal er beregnet på grundlag af erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle budgettal er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende budget.

Påkrævede arbejder er vurderet ud fra en besigtigelse foretaget af kælder, varmecentral, spidsloft samt 5 udvalgte lejligheder.

Der er ikke foretaget destruktive undersøgelser samt forundersøgelser, hvilket kan medføre ændringer til budgettet. Se i øvrigt forudsætninger i projektforslaget.

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er ekskl. udgifter til finansiering, byggesagsadministration, forsikring, byggestrøm, byggevand m.v.

Den samlede byggeperiode anslås at vare ca. 6 måneder.

Peter Jahn & Partnere A/S
Safiah Kamhieh

Den 12. maj 2026

A/B Ny Sønderhus Ejd.nr. 608

Byggesum jf. budget 7.200.000

Låneydelse 30 års løbetid m. afdrag årlig: 449.955,00

Lejernr.	Adresse	Opr. indskud	Nuv. Årlig Boligafgift	Nuv. Månedlig boligafgift	Stigning i årlig boligafgift	Stigning i månedlig boligafgift	Stigning i procent - 1 eksempel
1-608-20	Elbagade 6, st. th.	1.175	20.727	1.727	6.866	572	33
1-608-30	Elbagade 6, 1. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-40	Elbagade 6, 1. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-60	Elbagade 6, 2. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-80	Elbagade 6, 3. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-90	Elbagade 6, 4. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-100	Elbagade 6, 4. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-110	Elbagade 8, st. tv.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-120	Elbagade 8, st. th.	3.175	56.007	4.667	18.553	1.546	33
1-608-130	Elbagade 8, 1. tv.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-140	Elbagade 8, 1. th.	2.000	35.280	2.940	11.687	974	33
1-608-150	Elbagade 8, 2. tv.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-160	Elbagade 8, 2. th.	3.300	58.212	4.851	19.284	1.607	33
1-608-170	Elbagade 8, 3. tv.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-180	Elbagade 8, 3. th.	3.300	58.212	4.851	19.284	1.607	33
1-608-200	Elbagade 8, 4. th.	2.000	35.280	2.940	11.687	974	33
1-608-220	Elbagade 10, st. th.	3.300	58.212	4.851	19.284	1.607	33
1-608-230	Elbagade 10, 1. tv.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33
1-608-250	Elbagade 10, 2. tv.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33
1-608-260	Elbagade 10, 2. th.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33
1-608-270	Elbagade 10, 3. tv.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33
1-608-280	Elbagade 10, 3. th.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33
1-608-290	Elbagade 10, 4. tv.	1.650	29.106	2.426	9.642	803	33

1-608-300	Elbagade 10, 4. th.	3.150	55.566	4.631	18.407	1.534	33
1-608-310	Elbagade 12, st. tv.	3.175	56.007	4.667	18.553	1.546	33
1-608-320	Elbagade 10, st.tv.	3.150	55.566	4.631	18.407	1.534	33
1-608-330	Elbagade 12, 1. tv.	3.300	58.212	4.851	19.284	1.607	33
1-608-340	Elbagade 12, 1. th.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-350	Elbagade 12, 2. tv.	2.000	35.280	2.940	11.687	974	33
1-608-360	Elbagade 12, 2. th.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-370	Elbagade 12, 3. tv.	2.000	35.280	2.940	11.687	974	33
1-608-380	Elbagade 12, 3. th.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-390	Elbagade 12, 4. tv.	2.000	35.280	2.940	11.687	974	33
1-608-400	Elbagade 12, 4. th.	1.500	26.460	2.205	8.765	730	33
1-608-410	Elbagade 14, st.	1.175	20.727	1.727	6.866	572	33
1-608-430	Elbagade 14, 1. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-450	Elbagade 14, 2. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-460	Elbagade 14, 2. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-470	Elbagade 14, 3. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-480	Elbagade 14, 3. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-490	Elbagade 14, 4. th.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
1-608-500	Elbagade 14, 4. tv.	1.300	22.932	1.911	7.597	633	33
		77.000	1.358.280	113.190	449.955	37.496	