



A/B Ny Sønderhus

CVR-nr.

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2026

Onsdag den 5. august 2026 kl. 18.00 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i Sankt Annæ Kirke, Dronning Elisabeths Allé 3, 2300 København S.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral.

---o0o---

Formand Emil Schrøder Jensen bød velkommen til generalforsamlingen og til Jeppe Blensøe og Anne-Sofie Nielsen fra CEJ Ejendomsadministration og Safiah Kamhieh fra Peter Jahn & Partner A/S(PJP). Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jeppe Blensøe som dirigent og Anne-Sofie Nielsen referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 21 ud af 42 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Dirigenten orienterede generalforsamlingen, at forslaget indeholdt to finansieringsmodeller. Model 1 med en boligafgiftsstigning på 24 %, denne model kunne vedtages med simpelt flertal og model 2 med en boligafgiftsstigning på 33 %, denne kunne vedtages med kvalificeret flertal. Jf. foreningens vedtægt §§ 25 stk. 1 og stk. 2.

Ad 2. Forslag 1. Udskiftning af brugsvandsrør samt varmecentral

Safiah Kamhieh fra Peter Jahn & Partner A/S (PJP) præsenterede projektet. Det blev oplyst, at de nye rør isoleres i forbindelse med udskiftningen, og at projektet desuden indebærer installation af vandmålere. Ændringerne vil være synlige på badeværelserne. Installationen af vandmålere er lovpligtig og kan derfor ikke fravælges. Udover målerne udføres vandinstallationen som en 1:1-udskiftning.

Det blev bemærket, at det kan være svært at skaffe fliser, der matcher de nuværende individuelle løsninger i lejlighederne. Safiah opfordrede derfor alle medlemmer til at finde ekstra fliser frem, hvis man har nogen liggende.

Safiah oplyste at mens arbejdet står på i lejlighederne, ville der blive etableret midlertidig vandforsyning på bagtrappen samt opstillet eksterne bade- og toiletfaciliteter i foreningens tørrekælder. Hver lejlighed forventes at være direkte påvirket i ca. 6-7 uger. Nyere installationer og nyrenoverede forhold vil blive vurderet ved en gennemgang af de enkelte lejligheder, og der foretages dokumentation af lejlighederne både før og efter arbejdet.

En andelshaver havde et teknisk spørgsmål til projektet og dets fremtidig varme og brugsvands-cirkulation. I tilbudsmaterialet havde PJP forslået at udskifte til inliner-systemet, punkt 14 – Vandinstallationer. Safiah forklarede, at formålet med inliner-systemet er at sikre, at der kommer varmt vand i hanerne med det samme, så andelshaverne slipper for at vente på varmen. Derudover vil løsningen gøre det muligt at fjerne de nuværende rør fra det uopvarmede loft og dermed eliminere et eksisterende varmetab.

Safiah uddybede, at inliner-systemet fungerer som et rør-i-rør-system, hvor cirkulationen og returvandet løber sammen med det varmebærende rør i én samlet installation. Blandt fordelene ved denne model blev det fremhævet, at man sparer en hel rørstreng, at loftsinstallationen helt kan nedtages, og at systemet kan genbruge de nuværende installationer.

Som en mulig ulempe blev det nævnt, at systemet kan give udfordringer i forbindelse med nuværende og fremtidige individuelle renoveringer.

Inliner-systemet er en løsning af flere mulige. PJP og bestyrelsen tager senere i processen stilling til den rigtige løsning i forhold til Andelsboligforeningen.

Herefter blev der spurgt ind til tilbuddets post 20, som vedrører byggepladsen. En andelshaver ønskede at vide, om bestyrelsen og PJP havde taget højde for et eventuelt brud på asbesten i kælderen, da det budgetterede beløb var lavt.

Bestyrelsen svarede, at der for et par år siden blev foretaget en miljøscreening, hvor der ikke blev konstateret brud på isoleringen. Det blev i den sammenhæng præciseret, at det budgetterede beløb i tilbuddet, specifikt dækker den planlagte nedtagning af asbest.

Efter en snak om projektets praktiske og tekniske forhold gennemgik dirigenten projektets finansiering.

Dirigenten oplyste, at rådgiveren PJP havde udarbejdet et overordnet budget, som skal give andelshaverne et beslutningsgrundlag for projektet og den forventede boligafgiftsstigning. I den forbindelse oplyste dirigenten, at forslaget indeholdt to forskellige finansieringsmodeller, som kunne vedtages med henholdsvis simpelt og kvalificeret flertal.

Model 1 indebar en finansiering med en stigning på 24 % i boligafgiften, hvor lånet er uden afdrag de første 10 år. Da denne model kan vedtages med simpelt flertal, kunne forslaget behandles endeligt på generalforsamlingen, idet det blot krævede et almindeligt flertal af de afgivne stemmer for at blive vedtaget.

Model 2 indebar en stigning på 33 % i boligafgiften, denne model indeholder afdrag helt fra lånets optagelse. En beslutning om denne model krævede et kvalificeret flertal.

Da der ikke var fremmødt 2/3 af alle foreningens medlemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget med model 2 som finansieringsmodel dog kun behandles foreløbigt på nuværende tidspunkt. Hvis 2/3 af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget, ville det være foreløbigt vedtaget og skulle derefter behandles endeligt på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen motiverede og anbefalede, at forslaget blev vedtaget med model 2 som finansieringsmodel, med en stigning på 33 %, da den med sine øjeblikkelige afdrag sikrer en mere langsigtet og stabil finansiering. Bestyrelsen lagde desuden vægt på, at model 2 er den mest solidariske løsning, fordi de andelshavere, som bor i foreningen nu og får glæde af projektet, også selv er med til at betale af på det fra starten.

Der blev stillet spørgsmål om hvorfor der skulle optages et kontantlån og om et kontantlån kunne kuverteres.

Dirigenten oplyste, at et fastforrentet kontantlån godt kan konverteres, ligesom et almindeligt obligationslån. Da lånet er baseret på obligationer, kan kursændringer på markedet udnyttes gennem enten op- eller nedkonvertering, afhængigt af renteutviklingen.

Dirigenten oplyste endvidere at foreningen var blevet godkendt af Nykredit til at optage lånet.

Efter en kort pause satte dirigenten herefter forslaget med den mest yderliggående finansieringsmodel 2, som også var bestyrelsens anbefalede finansieringsmodel, til afstemning.

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 %.

15 stemte for forslaget, 4 stemte imod og 2 stemte blankt.

Forslaget er foreløbig vedtaget og bestyrelsen vil udsende indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget kan behandles endeligt.

**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.”

Jeppe Blensø

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

På vegne af: CEJ

Serienummer: 2b496cf2-b974-4efa-845b-6aec5d19777a

IP: 170.118.xxx.xxx

2026-08-10 10:50:22 UTC



Emil Schrøder Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-08-10 11:28:59 UTC



Karen Hougaard Bærensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

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

IP: 80.208.xxx.xxx

2026-08-10 20:52:59 UTC



Victoria Frederikke Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

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

IP: 147.78.xxx.xxx

2026-08-12 07:33:53 UTC



Hanne Ipsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

Serienummer: dd952ed7-d24a-4312-aa23-bfd02745d15c

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-08-12 12:52:22 UTC



Clara Legard Lundkvist Ipsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Ny Sønderhus

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-08-13 11:52:00 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.