

REFERAT

E/F Hvidovrevang – Ekstraordinær generalforsamling

Mødested: Aktivitetssalen, Lille Friheden 1, 2650 Hvidovre
Mødedato: Den 6. november 2025, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 30 af foreningens 240 medlemmer, hvoraf 14 var repræsenteret via fuldmagt.

Herudover deltog foreningens byggetekniske rådgiver Simon Tvede fra Tvede Rådgivende Ingeniører, samt byggesagsadministrator Heidi Hjortgaard Jeppesen fra DEAS.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens forslag om udvidelse af facadeprojekt

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Heidi Hjortgaard Jeppesen fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter/ dog således at forslag om facadeprojekt stillet under punkt 2 krævede kvalificeret flertal for beslutning, idet der skulle optages fælleslån.

Bestyrelsen foreslog desuden Anne Rasmussen fra bestyrelsen som referent. Der var ingen indvendinger.

2. Bestyrelsens forslag om udvidelse af facadeprojekt

Mikkel Christensen fra bestyrelsen motiverede forslaget. Klimaskærm er vigtig at vedligeholde, for bygningernes fortsatte beståen. Det fremsatte forslag er vurderet som det økonomisk mest rentable med hensyn til den samlede vedligeholdelsespakke, der ligger foran os. Prisen fra licitation er højere end budgetprisen først estimeret og brugt under vedtagelse. Det er ca. 5-8.000 kr mere per lejlighed, så ikke så voldsomt. Men nok til at forslaget skal behandles igen.

Simon Tvede fra Tvede A/S beskrev projektet og det tekniske. Bygningerne har forvitrede fuger og hulsten. Det betyder at eventuel slagregn nemmere kan trænge ind i murstenene og de kan blive fugtigere end normalt. Fugerne er fra 1966. Nye fuger holder ca. 80 år. Licitationen viste sig at afvige fra budgetprisen. Der er blevet udbudt i to runder, 3 store og 2 små firmaer. Så nu er prisen trykprøvet. Der er valgt den næstbilligste, den med mest erfaring og størrelse, og en god kapacitet i forhold til selv at kunne håndtere opgaven uden et hav af underentreprenører. Der er kommet nye regler for stilladser, og det har været en fordyrende faktor.

Heidi Jeppesen fra DEAS gennemgik forslaget samt budgettal. (Separat bilag udsendt med indkaldelsen). Der er stigninger på de enkelte poster. Dog har bestyrelsen forhandlet et billigere honorar til administration af byggesagen og fjernelse af gebyr på fælleslån til fugeprojektet. Procentsatsen til rådgiver er også sat ned.

Herudover er renten forhandlet ned fra 6% til 3,45%. Beløb til egenfinansiering forøges fra 1.2 til 2.2 mill kr. hvilket gør at finansieringsbehovet i alt bliver ca. 1,5 mio kr, højere. Der har desuden været forhandlet på de eksisterende lån, hvor renten også sænkes til 3,45%, som giver en meget stor besparelse til foreningen.

Herefter blev der åbnet for spørgerunde.

- a) En af de tilstedeværende opfordrer til at stemme nej for at få et forskallingsprojekt undersøgt nærmere. Foreslår at teknisk rådgiver skal lave et yderligere undersøgelsesprojekt på dette. Simon Tvede svarer, at hvis bestyrelsen beder ham lave et nyt projekt, så må man som almindeligvis starte forfra, lave beskrivelse og indgå aftale om dette. Den resterende bestyrelse bakker det eksisterende fugeprojekt op. Mikkel påpeger tidligere undersøgelse om forskalling og den fundne meget dårlige tilbagebetalingstid på den ekstra investering. Simon påpeger at forskalling ikke bidrager særligt til energibesparelse. Det er energiteknisk ikke særligt smart. Facaden er brudt af vinduer og altaner så der er mange rammeeffekter der giver tab og nedsætter isoleringsevne. Der skal myndighedsgodkendelse til. Tag, altaner og vinduer skal tilpasses en del for at få et godt resultat med forskalling. Finish om vinduer er svært at få pænt. Lysindfald forringes. Det der giver mest energibesparelse er faktisk at få ordnet fuger, da vand på/i mursten køler bygningen.
- b) En beboer pointerer at det er en voldsom stigning fra budget til licitation. Spørger om projektet skal ind på altanen? Simon svarer at man ikke skal ind gennem lejlighederne og ind på de lukkede altaner. Beboer spørger om man skal vente på at priser på byggeri (bolig-bygge-bobbel) bliver billigere? Simon forklarer om listepriser og øgede stillads krav.
- c) En beboer spørger om flere detaljer på det med stillads? Simon forklarer at det er blevet meget dyrere, men at man også har forhandlet prisen ned ved at tillade mere samlet stillads. Det er billigere at have stillads stående end at stille op og tage ned i flere etaper. Stillads kommer formentlig til februar/marts. Der skal være over 5 grader for at fuger.
- d) En beboer spørger om det er et stort firma der er valgt? Simon svarer ja, det er OPN, velrenommeret murerfirma, kendt, halvt hundrede ansatte. Beboer vil foretrække ikke at have underentreprenører, så det lyder godt. Majken supplerede med at håndtering af affald er en del af kontrakten.
- e) En beboer spørger, om det kan blive dyrere undervejs? Simon svarer at det kun kan være de uforudsete ting og der er sat ca. 500.000 kr. af i projektet til dette. Der er lavet laboratorieundersøgelse på fuger og der laves prøvofelter ved opstart for at tjekke den valgte metode. Beboer spørger om det er Simon der fører tilsyn på projektet? Simon svarer ja, og at Tvede nu er et firma med 9 ansatte, så det bliver en af dem. Der bliver ført tilsyn med arbejdet, fakturering mm. Entreprenøren styrer byggepladsen.
- f) En beboer spørger om der er inddækning på stilladset? Simon svarer at der er et net. Det støver næsten ikke. Der spørges så til om indgangstrapper er med i projektet? Simon svarer at trapper ikke er med. De er ikke porøse som fugerne. Majken forklarer at trapperne udenfor er en helt anden historie. De er bygget direkte på jorden så de suger vand nedefra og frostsprænger. Skulle der ske noget, skulle de skiftes. En ny trappe koster måske 200.000 kr. Det kan meget bedre betale sig at reparere end at udskifte. Der bliver repareret lidt løbende hvert år.
- g) En beboer spørger om man kan tilkøbe fugning på sin altan? Simon svarer at det er fravalgt i projektet at gå ind på altanerne (bortset fra 2 sal). Simon vil høre entreprenøren, om de kan være til rådighed for eventuelt ekstraarbejde.

(Note fra referent: det er ejendommen der vedligeholder ydre facade herunder også på altan – derfor er det ejendommen der skal stå for fuger på altan – hvis de trænger til vedligeholdelse skal

viceværten eller bestyrelsen kontaktes. Man må ikke selv lave ændringer på ejendommens facade. Altanen er fællesareal med brugsret til den enkelte lejlighed. Se ordensregler/vedtægter).

- h) En beboer spørger, om det virkelig kan være rigtigt at stillads er blevet så meget dyrere? Simon svarer at ja det er noget skidt og at det har været svært at prissætte. Mikkel tilføjer at det er max 8.000 kr. pr. ejer og at de første betalinger er om ca. 2 år, når projektet er slut og lånet hjemtages. Majken tilføjer at man kunne have liciteret før forslaget, men det er ikke normalt og gør forprojektet væsentligt dyrere, og prisen skal måske indexreguleres, hvis der går tid mellem licitation og GF til vedtagelse. Dirigenten og Simon supplerede, at det var helt normal procedure, at holde generalforsamling og vedtage et projekt ud fra erfaringspriser og først når projektet var vedtaget sætte gang i udarbejdelse af udbudsmaterialet.
- i) En beboer spørger, hvilke løsninger der ellers er overvejet? Majken svarer at vedligeholdelsesplanen indeholdte fugeprojektet. Fra starten blev det overvejet, om man kunne noget andet og et forskallingsprojekt blev også overvejet. Det blev valgt fra, da der lige var lavet nye vinduer og nye altaner. Det ville så være den forkerte rækkefølge. Forskalling skulle have været før vinduer og altaner hvis det skulle give mening. Simon oplyste, at hvis forskalling skulle udføres mest hensigtsmæssigt fra start burde det gøres sammen med en tagudskiftning og så blev det pludselig et meget dyrt projekt.

Efter debatten blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	24 ejere
Imod stemte:	6 ejere
Blanke:	0 ejere

Forslaget krævede kvalificeret flertal iht. vedtægtens §5, stk. 4.

Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer fremmødt var forslaget foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal og kunne endeligt vedtages på en kommende ekstraordinære generalforsamling med 2/3 flertal uanset, hvor mange der møder.

Forsamlingen rettede en tak til bestyrelsen for det store arbejde i forbindelse med projektet.

Det fulde beslutningsoplæg indsættes på de næste sider.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:45.

Eventuelle indsigelser mod generalforsamlingens beslutninger skal fremsættes overfor foreningens bestyrelse og administrator senest 3 måneder efter beslutningsforslagets vedtagelse. Herefter anses indsigelsesretten for tabt.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af MitID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

E/F Hvidovrevang – Forslag - Facadeprojekt

Ekstraordinær generalforsamling den 6. november 2025:

Bestyrelsens stiller forslag om udvidelse af facadeprojektet - Omfugning af facader på alle 5 bygninger, som danner foreningens ejendom tilsammen.

Facadeprojektet blev vedtaget på foreningens generalforsamling hhv. den 30. april 2025 og den 3. juni 2025.

Efterfølgende har foreningens tekniske rådgiver TVEDE rådgivende ingeniører & arkitekter sendt projektet i udbud. Priserne der er modtaget til licitationen, kunne desværre ikke holdes indenfor det nuværende budget. Projektsummen skal derfor udvides.

Bestyrelsen bemyndiges til at udvide projektsummen fra 7.740.882 kr. til 10.194.877 kr., samt indgå entreprisekontrakt med entreprenør OPN Entreprise A/S. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at hjemtage en byggekredit på 8.000.000 kr. Byggekreditten indfries af enten kontante betalinger fra ejerne eller optagelse af 20 årigt fælleslån.

Foreningen benytter 1.208.887,63 kr. i egenfinansiering, som allerede vedtaget og herudover tillægges 1.000.000 kr. fra foreningens grundfond. Der bliver således anvendt i alt 2.208.888 kr. i egenfinansiering.

Det vil betyde at der skal lånes ca. 8.000.000 kr., såfremt det afsatte beløb til uforudsete udgifter bliver brugt.

Efter generalforsamlingen har byggesagsadministrator hos Deas sendt finansieringen i udbud og renten blev forhandlet ned til 3,45%. Renten i markedet er også gået den rigtige vej nedad. Tidligere beregninger var baseret på en rente på 6%. Det betyder at jeres projektsum er steget og jeres kontante andel er steget. Men hvis I ønsker at deltage i fælleslånet, bliver det ca. samme månedlige ydelse, som oplyst på generalforsamlingen i april.

Renten er variabel de næste 20 år og derfor er det et øjebliksbillede. Ejer kan til hver en tid indfri sin restgæld senere hen mod sædvanligt indfrielsesgebyr.

Som bekendt behøver ejer ikke deltage i fælleslånet, men kan indfri sin andel af projektet kontant, når projektet er afsluttet.

Forslaget er forudsat, at foreningen opnår endelig bevilling på finansieringen i banken på udvidelsen af projektet.

Alle andre vilkår og beføjelser fra generalforsamlingen den 30. april 2025 er fortsat gældende. Budgettet indsættes på næste side.

På bestyrelsens vegne
Heidi Hjortgaard Jeppesen, Byggesagsadministrator

Budget på næste side.

E/F Hvidovrevang ejd. 8-857	Budget GF	Udvidet forslag til XGF
Budget vedr. facadeprojekt	30.04.2025	06.11.2025
Budgettet er baseret på estimat fra TVEDE som er teknisk rådgiver for foreningen	Samlet pris i kr.	Samlet pris i kr.
Håndværkerudgifter	3.814.468	4.393.310
Byggeplads:	1.013.004	2.164.600
8,00 % uforudsete udgifter	386.198	524.633
Håndværkerudgifter og byggepladsudgifter ekskl. moms	5.213.670	7.082.543
Teknisk rådgivning	521.367	572.603
Byggesagsadministration	156.410	122.000
Murundersøgelse, Teknologisk institut.	30.000	35.000
Rådgiver Advokat – Udarbejdelse af entreprisekontrakt	50.000	50.000
Gartner – Klargøring og tilpasning af bede, ift. stillads.	50.000	75.000
Andre arbejder	12.000	12.000
Moms 25% af ovenstående tal	1.505.362	1.984.287
Entrepreneurforsikring ingen moms	30.000	35.000
Finansieringsomkostninger ca. 10 mdr. ingen moms	169.073	223.445
Byggeomkostninger i alt inkl. moms	7.737.882	10.191.877
Egenfinansiering grundfond	-500.000	-1.500.000
Egenfinansiering hensættelser	-708.888	-708.888
Finansieringsbehov	6.528.994	7.982.989
Afrundet finansieringstilsagn	6.540.000	8.000.000

60% af finansieringstilsagn	3.924.000,00	4.800.000
40% af finansieringstilsagn	2.616.000,00	3.200.000

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.”

Heidi Hjortgaard Jeppesen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 412187d6-97aa-4d12-8650-6508e07ce63b

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-11-10 13:38:03 UTC



Majken Friborg Petersen

Formand

På vegne af: E/F Hvidovrevang

Serienummer: ab3a578c-e1f4-4094-96d9-bd30d4c5da47

IP: 91.100.xxx.xxx

2025-11-11 18:59:08 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.