

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 1. juni 2023

Torsdag den 1. juni 2023 kl. 17:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NH med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i haven foran ejendommen, Sigbritts Alle 17.

Tilstede var 14 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer. Derudover deltog tekniske rådgiver Stine Gjesten og Jan Bach Kristiansen fra Trioarkitekter på generalforsamlingen.

Foreningens Bestyrelsesordfører Jeanette Ruskjær bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 – Forslag om udskiftning af tag

---

Bestyrelsen foreslog, at foreningens tag udskiftes. Foreningen har i 2021 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af Trio Arkitekter, hvoraf flere anbefalinger til vedligeholdelse af ejendommen fremgår. Dette forslag er baseret på anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen, men tilrettet efter aftale med rådgiver. Trio Arkitekter har endvidere lavet et detaljeret budget på tagudskiftning.

En udskiftning af taget vil spare ejendommen for omkostninger til opvarmning. Denne besparelse er ikke medregnet i budgettet nedenfor, da varme betales direkte af den enkelte andelshaver og derfor ikke påvirker økonomien i selve projektet.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage nødvendige lån til at finansiere projektet, herunder optage byggekredit og realkreditlån. Realkreditlånet hjemtages, når bestyrelsen vurderer at det er mest fordelagtigt for foreningen. Der anvendes 1.000.000 kr. af foreningens opsparede midler til at finansiere projektet.



# Andelsboligforeningen N.H.

Budget	Model 1	Model 2	Model 3
Tagudskiftning ...	1.800.000 kr.	1.800.000 kr.	1.800.000 kr.
Aftrækskanaler ...	290.000 kr.	290.000 kr.	290.000 kr.
Renovering af 2 stk. bærejern ...	178.000 kr.	178.000 kr.	178.000 kr.
Instandsættelse af hovedtrapper ...	350.000 kr.	20.000 kr.	350.000 kr.
Instandsættelse af bagtrapper ...	475.000 kr.	475.000 kr.	100.000 kr.
Forundersøgelser ...	60.000 kr.	55.000 kr.	55.000 kr.
Byggeplads ...	600.000 kr.	650.000 kr.	650.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	519.450 kr.	476.700 kr.	469.950 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	4.272.450 kr.	3.944.700 kr.	3.892.950 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	600.000 kr.	575.000 kr.	550.000 kr.
Byggesagsadministration ...	200.000 kr.	195.000 kr.	185.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	5.072.450 kr.	4.714.700 kr.	4.627.950 kr.
Moms (25%) ...	1.268.113 kr.	1.178.675 kr.	1.156.988 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	245.000 kr.	225.000 kr.	225.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Forsikring ...	50.000 kr.	50.000 kr.	50.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	6.635.563 kr.	6.168.375 kr.	6.059.938 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>6.650.000 kr.</b>	<b>6.200.000 kr.</b>	<b>6.100.000 kr.</b>

Finansiering			
Anvendelse af foreningens formue ...	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Tilskud fra kommunen ...	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Optagelse af lån B ...	5.650.000 kr.	5.200.000 kr.	5.100.000 kr.
Finansiering i alt ...	6.650.000 kr.	6.200.000 kr.	6.100.000 kr.

Beregning af forventet boligafgiftsstigning er baseret på oplysninger om omkostninger til lån fra Nordea 30/4-2023.

## Fast rente med afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 7,064 %) ...	399.116 kr.	367.328 kr.	360.264 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.
Forventet meromkostning ...	249.116 kr.	217.328 kr.	210.264 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	23 %	20 %	19 %

## Fast rente uden afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 5,632 %) ...	318.208 kr.	292.864 kr.	287.232 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.
Forventet meromkostning ...	168.208 kr.	142.864 kr.	137.232 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	15 %	13 %	12 %

## F5 variabel rente med afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 6,012 %) ...	339.678 kr.	312.624 kr.	306.612 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.
Forventet meromkostning ...	189.678 kr.	162.624 kr.	156.612 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	17 %	15 %	14 %



# Andelsboligforeningen N.H.

F5 variabel rente uden afdrag, 30 år

Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 3,9 %) ...	220.350 kr.	202.800 kr.	198.900 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.
Forventet meromkostning ...	70.350 kr.	52.800 kr.	48.900 kr.
Forventet boligafgiftsstigning ...	6 %	5 %	4 %

Boligafgiftsstigningen vil træde i kraft, når bestyrelsen hjemtager realkreditlånet.

Foreningens tekniske rådgiver vil undersøge muligheden for at opnå tilskud fra kommunen til de energiforbedrende arbejder. Hvis tilskuddet opnår, vil det påvirke projektets økonomi positivt og medføre en lavere boligafgiftsstigning end anført ovenfor.

Forslaget gav anledning til en del drøftelser om aftræk kanaler. Flere medlemmer ønskede at der bliver etableret centralsug på aftræk kanalerne, så der kan etableres emhætter med motor i lejlighederne og dermed eliminere lugtgener fra naboeligheder når der laves mad.

Foreningens tekniske rådgiver oplyste, at rensning og strømpeføring af aftræk kanalerne var medtaget i projektet, da det giver god mening at gennemføre dette arbejde i forbindelse med en tagudskiftning. Det anbefales at aftræk kanaler renses ca. hvert 10. år.

Foreningens tekniske rådgiver oplyste, at reetablering af eksempelvis sænkede lofter er inkluderet i projektet.

Derudover blev det drøftet, om prioriteringen af vedligeholdelsesopgaver er rigtig. Et medlem foreslog at vandrør og faldstammer udskiftes. Det blev oplyst at vandrør og faldstammer blev udskiftet for nogle år siden.

Et medlem spurgte til, hvorfor maling af trappeopgange prioriteres i forslaget. Bestyrelsen svarede at maling af trappeopgange er medtaget i projektet, fordi flere medlemmer havde ønsket dette arbejde udført.

Bestyrelsen valgte at trække forslaget tilbage som konsekvens af drøftelserne og så udarbejde et nyt forslag til en kommende generalforsamling i samarbejde med foreningens tekniske rådgiver og administrator.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:47.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på foreningens hjemmeside og på flatcom.dk.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og ordstyrer for bestyrelsen ---  
Carsten Volden (dirigent) og Jeanette Ruskjær (ordstyrer for bestyrelsen)



# PENNEO

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

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

## Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-06-02 08:25:05 UTC



## Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB N.H

Serienummer: jeanette\_ruskjaer@hotmail.com

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-06-02 13:50:14 UTC

Penneo dokumentnøgle: 5YF1X-X147Q-05S21-SEZOY-SHY67-FF42K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>