

Andelsboligforeningen N.H.

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 5. september 2023

Tirsdag den 5. september 2023 kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Amager Kulturhus. Weidestuen på loftet, Øresundsvej 4, 2300 København S.

Tilstede var 13 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer. Endvidere deltog Kasper Haslebo og Jan Bach Kristiansen fra Trio Arkitekter.

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.

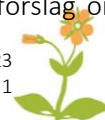
Ad 2 - Forslag

Bestyrelsens forslag til renovering af ejendommens tag samt mulige tilvalg var udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen. Da der var tale om et vigtigt forslag med et stort, var medlemmerne blevet bedt om at læse forslaget grundigt igennem inden generalforsamlingen. Foreningens tekniske rådgiver Trio Arkitekter var til stede på generalforsamlingen, så der kunne stilles spørgsmål til forslaget.

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.

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.

Energibesparende projekter støttes af kommunen og foreningen vil undersøge muligheden for at få støtte til udskiftning af taget fra kommunen. Udover forslaget om udskiftning af tag, stiller bestyrelsen forslag om



Andelsboligforeningen N.H.

nødvendig renovering af bærejern ved indgangsrepos i begge trappeopgange og nødvendige brandsikkerheds initiativer omkring bagtrapper, hovedtrapper og kælder.

I forbindelse med tagudskiftningen foreslår foreningens tekniske rådgiver, at aftræk kanaler renoveres, da det giver god mening at gennemføre dette arbejde i forbindelse med en udskiftning af tag. Det er et lovkrav, at aftræk kanaler er åbne i alle andele, hvilket ikke er tilfældet i alle andele i foreningen på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen stiller til forslag, at der gennemføres enten en rensning og strømpføring af aftræk kanalerne eller etablering af centralsug, da dette blev drøftet på foreningens generalforsamling den 1. juni 2023.

Flere medlemmer har udtrykt ønske om renovering af hovedtrapper og bagtrapper. Var der også forslag om udførelse af dette arbejde.

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 opsavede midler til at finansiere projektet.

Forslagene nedenfor er udformet således, at hvis generalforsamlingen træffer beslutning om udskiftning af tag, så kan de efterfølgende forslag om tilvalg vedtages indenfor den økonomiske ramme som fremgår af budgettet. Der vil være en økonomisk fordel ved at gennemføre flere projekter samtidigt. Generalforsamlingen bedes tage stilling til om der skal gennemføres flere af forslagene eller en del af dem.

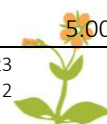
Den tekniske beskrivelse af forslagene fra Trio Arkitekter var udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen.

Hvis tilvalg B besluttes bortfalder tilvalg A.

Der var stillet en række ændringsforslag til forslaget fra bestyrelsen. Ændringsforslagene blev behandlet løbende, således at ændringsforslag til de enkelte forslag hhv. tilvalg blev behandlet først, hvorefter det oprindelige forslag blev taget til afstemning eller det oprindelige forslag bortfaldt.

Nedenfor ses et samlet budgetoverslag, hvor alle de stillede forslag fremgår.

| Budget | Forslag | Tilvalg A | Tilvalg B | Tilvalg C | Tilvalg D |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Tagudskiftning ... | 1.800.000 | - | - | - | - |
| Renovering af 2 stk. bærejern ... | 178.000 | - | - | - | - |
| Aftrækskanaler ... | - | 290.000 | - | - | - |
| Etablering af centralsug ... | - | - | 950.000 | - | - |
| Istandsættelse af hovedtrapper ... | 20.000 | - | - | 330.000 | - |
| Istandsættelse af bagtrapper ... | 100.000 | - | - | - | 375.000 |
| Forundersøgelser ... | 35.000 | 5.000 | 45.000 | 10.000 | 10.000 |
| Byggeplads ... | 600.000 | - | 150.000 | 50.000 | 50.000 |
| Uforudseelige omkostninger ... | 409.950 | 44.250 | 171.750 | 58.500 | 65.250 |
| Håndværkerudgifter i alt ... | 3.142.950 | 339.250 | 1.316.750 | 448.500 | 500.250 |
| Miljøundersøgelse ... | - | - | - | - | - |
| Teknisk rådgiver | 450.000 | 50.000 | 200.000 | 50.000 | 100.000 |
| Byggesagsadministration ... | 150.000 | 15.000 | 75.000 | 15.000 | 20.000 |
| Udgifter (momspligtige) i alt ... | 3.742.950 | 404.250 | 1.591.750 | 513.500 | 620.250 |
| Moms (25%) ... | 935.738 | 101.063 | 397.938 | 128.375 | 155.063 |
| Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ... | 185.000 | 30.000 | 80.000 | 30.000 | 35.000 |
| Byggesagsbehandling hos kommunen ... | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forsikring ... | 20.000 | 5.000 | 15.000 | 5.000 | 5.000 |



Andelsboligforeningen N.H.

| | | | | | |
|--|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Samlede udgifter inkl. moms ... | 4.883.688 | 540.313 | 2.084.688 | 676.875 | 815.313 |
| Afrundet finansieringsbehov ... | 4.900.000 | 550.000 | 2.100.000 | 680.000 | 820.000 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|---------|-----------|---------|---------|
| Finansiering | | | | | |
| Anvendelse af foreningens formue ... | 1.000.000 | - | - | - | - |
| Tilskud fra kommunen ... | 1.781.250 | - | - | - | - |
| Optagelse af lån ... | 2.118.750 | 550.000 | 2.100.000 | 680.000 | 820.000 |
| Finansiering i alt ... | 4.900.000 | 550.000 | 2.100.000 | 680.000 | 820.000 |

Hvis det ikke er muligt af få tilskud fra kommunen, således som beskrevet ovenfor, skal forslaget med tilvalg tages til fornyet behandling på en generalforsamling, da det vil ændre på finansieringen af projektet.

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 %) ... | 149.757 | 38.852 | 148.244 | 50.155 | 70.640 |
| Anvendelse budgetterede årlige overskud ... | 150.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forventet meromkostning ... | 0 | 38.852 | 148.344 | 50.155 | 70.640 |
| Forventet boligafgiftsstigning ... | 0 % | 3,5 % | 13,5% | 4,5 % | 6,4 % |

Fast rente uden afdrag, 30 år

| | | | | | |
|--|---------|--------|---------|--------|--------|
| Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 5,632 %) ... | 119.399 | 30.976 | 118.272 | 39.988 | 56.320 |
| Anvendelse budgetterede årlige overskud ... | 150.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forventet meromkostning ... | 0 | 30.976 | 118.272 | 39.988 | 56.320 |
| Forventet boligafgiftsstigning ... | 0 % | 2,8 % | 10,7 % | 3,6 % | 5,1 % |

F5 variabel rente med afdrag, 30 år

| | | | | | |
|--|---------|--------|---------|--------|--------|
| Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 6,012 %) ... | 127.455 | 33.066 | 126.252 | 42.686 | 60.120 |
| Anvendelse budgetterede årlige overskud ... | 150.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forventet meromkostning ... | 0 | 33.066 | 126.252 | 42.686 | 60.120 |
| Forventet boligafgiftsstigning ... | 0 % | 3,0 % | 11,4 % | 3,9 % | 5,4 % |

F5 variabel rente uden afdrag, 30 år

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årlig omkostning til nyt lån (Forventet ydelse: 3,9 %) ... | 82.680 | 21.450 | 81.900 | 27.690 | 39.000 |
| Anvendelse budgetterede årlige overskud ... | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forventet meromkostning ... | 0 | 21.450 | 81.900 | 27.690 | 39.000 |
| Forventet boligafgiftsstigning ... | 0 % | 1,9 % | 7,4 % | 2,5 % | 3,5 % |

Ved afstemning om forslaget skal der tages stilling til finansiering, således som beskrevet ovenfor. Valg af finansiering gælder også for de efterfølgende tilvalg. Hvis der træffes beslutning om tilvalg, skal den forventede boligafgiftsstigning for tilvalg lægges oveni den forventede boligafgiftsstigning for forslaget.

Boligafgiftsstigningen vil træde i kraft, når bestyrelsen hjemtager realkreditlånet.

Ved afstemning blev det besluttet at forslaget skulle finansieres ved optagelse af et **fast forrentet realkreditlån med afdrag**, Løbetid 30 år.



Andelsboligforeningen N.H.

Ændringsforslag til forslag 1 – Udskiftning af tag mm.

Forud for generalforsamlingen var der stillet følgende ændringsforslag: Tagprojekt udføres særligt med tagudskiftningen, tilhørende isolering, opførsel af aftræk fra spidsloft til nye taghætter mm. incl. nye zink render, zink nedløb og hængselstifter mm. og dertil hjemtages der låneaftale, samt byggestyring og tilbudsindhentning fra Trio.

Forslagsstiller uddybede, at han med ændringsforslaget ønskede at renovering af bærejern i trappeopgange og nødvendige brandforebyggende initiativer udgår af forslag 1 – disse opgaver er dog nødvendige men kan laves på et senere tidspunkt og finansieres via foreningens normale vedligeholdelsesbudget.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 1 – Udskiftning af tag mm.

Bestyrelsen foreslog, at foreningens tag udskiftes. Som konsekvens af vedtagelsen af ændringsforslaget udgår renovering af bærejern i trappeopgange og nødvendige brandforebyggende initiativer af projektet. Samlet budget 4.650.000 kr. (oprindeligt budget: 4.900.000 kr.) Forslaget medfører ikke boligafgiftsstigning.

Det blev anbefalet at tagudskiftningen gennemføres om foråret / sommeren.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ændringsforslag vedr. **tilvalg**

Forud for generalforsamlingen var der stillet følgende ændringsforslag: Øvrige projekter i ejendommen, såsom bærejern, renovering af opgange, nye stigestrenge i rustfri-stål i køkken begge opgange, kortlægning af mgl. aftræk i køkkener i div. lejligheder, udbedring af loft mm. i forbindelse med dette, samt evt. rens mm. brandsikring/isætning af døre i kældre mm. fortages løbende og hvor finansieringen tages fra den daglige drift. Forslagsstiller står gerne for styring og indhentning af tilbud mm. i samarbejde og efter aftale og accept fra den siddende/valgte bestyrelse.

Forslagsstiller tilbød at hjælpe med indhentning af tilbud på de udsatte projekter samt bistå med rådgivning om gennemførelse af projekterne uden beregning.

Bestyrelsen oplyste, at det kan være vigtigt at have en rådgiver med rådgiveransvarsforsikring, da bestyrelsen ikke har kompetence til at indhente tilbud, herunder beskrive de arbejder der skal indhentes tilbud på, særligt i forhold til bærejern og brandsikkerhed er det vigtigt at arbejdet udføres korrekt.

Beslutning om gennemførelse af de foreslåede tilvalg samt renovering af bærejern og brandsikkerhed på et senere tidspunkt vil kræve en godkendelse på en kommende generalforsamling for at kunne gennemføres.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Som konsekvens af vedtagelse af dette ændringsforslag bortfaldt forslagene tilvalg A – Renovering af aftræk kanaler, tilvalg B – Etablering af centralsug, tilvalg C – Renovering af hovedtrapper, og tilvalg D – Renovering af bagtrapper



Andelsboligforeningen N.H.

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

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen 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 registereret, 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

2023-09-06 09:37:44 UTC



Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB N.H

Serienummer: jeanette_ruskjaer@hotmail.com

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-09-06 10:28:26 UTC

Penneo dokumentnøgle: 8TT22-KO3VF-IFDG6-ZUAGB-M6O40-W4G0C

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>