

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 13. september 2018

Torsdag den 13. september, kl. 18:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gårdhave.

Tilstede var 10 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer.

Derudover deltog Stine Gjesten fra trio Arkitekter og finansieringsrådgiver Winnie Worsøe.

Foreningens bestyrelsesmedlem Lise Marker bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Dirigenten oplyste, at både forslag om renovering og forslag om finansiering ville blive gennemgået før afstemning om forslagene. Forslag om finansiering ville blive taget til afstemning først, så medlemmerne kendte de økonomiske konsekvenser, når forslag om selve renoveringen skulle tages til afstemning.

#### Forslag A - vedr. igangsætning af vedligeholdelsesarbejder

Der var stillet forslag om at vedligeholdelsesarbejder på ejendommen igangsættes. Vedligeholdelsesopgaverne omfatter følgende elementer og budget:



# Andelsboligforeningen N.H.

Beskrivelse	Forslag A1	Forslag A2
Istandsættelse af gårdfacader ...	660.000 kr.	660.000 kr.
Udskiftning af vinduer på gårdside ...	450.000 kr.	kr.
Istandsættelse af vinduer på gårdside ...	0 kr.	220.000 kr.
Byggeplads ...	250.000 kr.	250.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (15 %) ...	204.000 kr.	169.500 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	1.564.000 kr.	1.299.500 kr.
Teknisk rådgiver ...	200.000 kr.	175.000 kr.
Byggesagsadministration ...	70.000 kr.	55.500 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	1.834.000 kr.	1.530.000 kr.
Moms ...	458.500 kr.	382.500 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit) ...	70.000 kr.	70.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.	0 kr.
Forsikring ...	0 kr.	0 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	2.362.500 kr.	1.982.500 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	2.400.000 kr.	2.000.000 kr.
<b>Finansiering</b>		
Anvendelse af foreningens opsparing ...	400.000 kr.	400.000 kr.
Optagelse af lån ...	2.000.000 kr.	1.600.000 kr.
Finansiering i alt ...	2.400.000 kr.	2.000.000 kr.

I henhold til foreningens vedtægter (§ 9-1), har den enkelte andelshaver vedligeholdelsespligten på vinduernes indvendige dele. Ved teknikerens gennemgang af nogle lejligheder, blev det konstateret, at de indvendige dele af nogle vinduer trænger til udskiftning / reovering. Hvis vinduerne ikke udskiftes skal den enkelte andelshaver regne med en omkostning i størrelsesordenen 2.500 kr. + moms pr. vindue som trænger til reovering.

Et medlem foreslog, at vedligeholdelsespligten på vinduernes indvendige dele skulle overgå til foreningen. Dette forslag vil blive behandlet som et forslag til ændring af foreningens vedtægter på en kommende generalforsamling.

Der var en del diskussion om nødvendigheden af at gennemføre vedligeholdelsesopgaver på nuværende tidspunkt. Andre vedligeholdelsesopgaver, så som udskiftning af stigestreng og faldstammer, blev også diskuteret, idet det må forventes at sådanne opgaver også skal gennemføres.

Ved afstemning blev forslag A1 **vedtaget**.

Forslag B - vedr. **finansiering** af ovennævnte forslag, samt omlægning af foreningens eksisterende realkreditlån.

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens nuværende realkreditlån og optage yderligere belåning til finansiering af forslag A. Beskrivelse af de nye lån ses nedenfor.



# Andelsboligforeningen N.H.

**B-1** Konvertering hvor renovering medfinansieres og der afvikles på hele lånet. Der optages et fast forrentet lån (p.t. 2%), som afdrages og afvikling over 30 år.

Lånetype:	Årlig ydelse	Heraf afdrag	Hovedstol
Nyt lån, fast forrentet, 30 år, med afdrag ...	550.229 kr.	270.000 kr.	11.117.000 kr.
Ydelse på gammelt lån ...	-411.000 kr.	-68.000 kr.	
Meromkostning i alt ...	120.839 kr.		
Svarende til en boligafgiftsstigning på ...	12,00 %		

**B-2** Konvertering hvor renovering medfinansieres og der afvikles på halvdelen lånet. Der optages et fast forrentet lån (p.t. 2%), som afdrages og afvikling over 30 år og et fast forrentet lån (p.t. 2%), som ikke afdrages og afvikling over 30 år.

Lånetype - A1:	Årlig ydelse	Heraf afdrag	Hovedstol
Nyt lån, fast forrentet, 30 år, med afdrag ...	269.000 kr.	133.000 kr.	5.468.000 kr.
Nyt lån, fast forrentet, 30 år, uden afdrag ...	137.000 kr.	0 kr.	5.584.000 kr.
Ydelse på gammelt lån ...	-411.000 kr.	-68.000 kr.	
Meromkostning i alt ...	-5.000 kr.		
Svarende til en boligafgiftsstigning på ...	0,00 %		

En andelshaver foreslog, at der optages lån med variabel rente i stedet, da den variable rente er lavere.

Winnie Worsøe oplyste, at foreningen efter optagelse af ovennævnte lån vil have en belåningsgrad på under 50 %, så eventuelle fremtidige større vedligeholdelsesopgaver vil kunne finansieres ved optagelse af yderligere lån.

Ved afstemning blev forslag B2 **vedtaget**.

Da forslag A1 blev vedtaget bortfaldt forslag B-3 og B-4.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:24.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://nh.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden)  
Carsten Volden (dirigent) og Linda Bech (næstformand)



# 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: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-01 08:57:29Z

NEM ID 

## Linda Bech

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 109.59.xxx.xxx

2018-10-11 15:27:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K017L-ZMKNM-PX3U7-AG5C3-TQWEP-60FAH

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>