

Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 31. januar 2023

Tirsdag den 31. januar 2023 kl. 19:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Ryesgade 61 / Trepkaskgade 2 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos HOX, Ryesgade 61, kld. tv, 2100 København Ø.

Tilstede var 19 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 21 stemmer. Tilstede var ligeledes foreningens tekniske rådgiver Martin Melander.

Foreningens formand Henrik Tengstedt bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Forslag

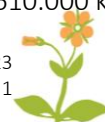
Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Udskiftning af vvs-installationer mm.

Bestyrelsen foreslog, at foreningens gennemfører et vvs-projekt hvor stigestreng og faldstammer udskiftes med nødvendige følgearbejder. Bestyrelsen ønsker samtidig bemyndigelse til at underskrive rådgiveraftale.

Budget:

Håndværkerudgifter udskiftning faldstammer og vandrør mv. ...	2.735.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	275.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	3.010.000 kr.
Miljøundersøgelse ...	0 kr.
Teknisk rådgiver ...	450.000 kr.
Byggesagsadministration ...	140.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	3.610.000 kr.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkasgade 2

Moms (25%) ...	902.500 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	120.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	0 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	4.642.500 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	4.700.000 kr.

Renovering af tag, facader og vinduer.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen gennemfører tag-, vindues- og facade-projekt.

Bestyrelsen ønsker samtidig bemyndigelse til at underskrive rådgiveraftale

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at ansøge om støtte fra Københavns Kommune. Hvis foreningen opnår støtte, vil det påvirke finansieringen af projektet tilsvarende.

Budget	
Håndværkerudgifter - tag ...	1.245.000 kr.
Håndværkerudgifter - kælder ...	80.000 kr.
Håndværkerudgifter - facade ...	200.000 kr.
Håndværkerudgifter - vinduer ...	1.895.000 kr.
Byggeplads / stillads ...	1.195.000 kr.
Risikotillæg ... (5%)	250.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	461.500 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	5.326.500 kr.
Miljøundersøgelse mv. ...	22.500 kr.
Teknisk rådgiver ...	560.000 kr.
Byggesagsadministration ...	255.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	6.174.000 kr.
Moms (25%) ...	1.543.500 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ...	150.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	10.000 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	7.887.500 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	7.900.000 kr.

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 1.500.000 kr. af foreningens opsparede midler til at finansiere projektet.

Finansiering	
VVS-projekt ...	4.700.000 kr.
Tag, facade, vinduer ...	7.900.000 kr.
Indfrielse af foreningens nuværende realkreditlån ...	7.400.000 kr.
Samlet finansieringsbehov ...	20.000.000 kr.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Anvendelse af foreningens formue ...	1.500.000 kr.
Støtte fra kommunen ...	3.000.000 kr.
Optagelse af lån A – fast rente, med afdrag, løber i 30 år ...	7.750.000 kr.
Optagelse af lån B – fast rente, med uden afdrag, løber i 30 år ...	7.750.000 kr.
Finansiering i alt ...	20.000.000 kr.

Forventet årlig omkostning til realkreditlån A (Fast rente, 30 års løbetid, <u>med</u> afdrag) ...	546.143 kr.
Forventet årlig omkostning til realkreditlån B (Fast rente, 30 års løbetid, <u>uden</u> afdrag) ...	369.985 kr.
Besparelse nuværende ydelse på omlagte lån ...	-427.000 kr.
Anvendelse af vedligeholdelsesbudget ...	-150.000 kr.
Nødvendig boligafgiftsstigning ...	339.128 kr.
Svarende til en boligafgiftsstigning i procent (forudsat at der opnås støtte) ...	29,58 %

Hvis foreningen ikke opnår støtte til projektet, vil finansieringen se således ud:

Forventet årlig omkostning til realkreditlån A (Fast rente, 30 års løbetid, <u>med</u> afdrag) ...	651.848 kr.
Forventet årlig omkostning til realkreditlån B (Fast rente, 30 års løbetid, <u>uden</u> afdrag) ...	441.595 kr.
Besparelse nuværende ydelse på omlagte lån ...	-427.000 kr.
Anvendelse af vedligeholdelsesbudget ...	-150.000 kr.
Nødvendig boligafgiftsstigning ...	516.190 kr.
Svarende til en boligafgiftsstigning i procent (forudsat at der ikke opnås støtte) ...	45 %

Ifølge ejendommens energimærke kan der spares ca. 28.500 kr. på varmemeforbruget, hvis foreningen vedtager at isolere loftet. Denne besparelse er ikke medtaget i budgettet ovenfor, da omkostningen til varme betales direkte af den enkelte beboer.

Ifølge ejendommens energimærke kan der spares ca. 21.000 kr. på varmemeforbruget, hvis foreningen vedtager at udskifte vinduer. Denne besparelse er ikke medtaget i budgettet ovenfor, da omkostningen til varme betales direkte af den enkelte beboer.

Der var en god debat omkring projektet. Der blev spurgt ind til om projektet kan blive billigere. Henrik Tengstedt svarede, at det ville afhænge af om vinduerne skulle tages ud af projektet, for vinduerne er det eneste der kan tages ud af projektet. Bestyrelsen vil kraftigt anbefale at vinduerne medtages, som der også er lagt op til i forslaget, og da der i projektet allerede er medtaget udgift til stillads på 1.195.000 kr. i forbindelse med renoveringen af taget. Derudover trænger vinduerne kraftigt til renovering. Hertil supplerede Martin Melander, at det vurderes, at besparelsen på at renovere de gamle vinduer kontra at sætte nye vinduer i, ikke kan betale sig, grundet vinduernes alder, og de nye vinduer vil også betyde en større komfort i form af f.eks mindre støj, et bedre indeklima i forhold til varme og mindre vedligeholdelse på de nye træ-/alu-vinduer.

Der var spørgsmål til, hvilket tagmateriale der ville blive brugt på det nye tag. Hertil svarede Martin Melander at det vil blive naturskifer, som har en længere levetid en f.eks. eternit-skifter som kun har en levetid på 30 år.

Der var spørgsmål til om lånene kunne blive billigere og dermed kunne den forventede stigning i boligafgiften måske blive lavere. Henrik Tengstedt oplyste, at der i forslaget var lagt op til at 50 % af låneoptaget vil være med afdrag og 50 % af låneoptaget afdragsfrit. Det er pt. uvist om det kan blive 40 % med afdrag og 60 % afdragsfrit. Henrik Tengstedt arbejder på at opnå de bedste finansieringsmuligheder for foreningen.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Ryesgade 61/ Trepkaskgade 2

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:53

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

ryesgade.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Lene Hansen (dirigent) og Henrik Tengstedt (formand)

Penneo dokumentnøgle: 4SEP8-QPKV8-EHJXB-BPQGT-GQESA-G8GID



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.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkaskgade

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-02-20 14:05:07 UTC

NEM ID 

Henrik Tengstedt

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Ryesgade/Trepkaskgade

Serienummer: c0abd52b-6125-476a-b6b4-3555fa46b583

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-02-21 11:19:35 UTC

Mit ID 

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>