

## Referat fra ordinær generalforsamling den 23. april 2024

Tirsdag den 23. april 2024 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på restaurant TOTO VIN & SPISEBAR, Amagerbrogade 145, 2300 København.

Tilstede var samtlige 20 medlemmer af foreningen.

Foreningens formand Jeanette Ruskjær bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Foreningens administrator Carsten Volden var dirigent og Gitte Illum var referent – begge fra SJELDANI. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### **Tak for det store fremmøde**

Både i dag hvor samtlige medlemmer var tilstede, samt til havedag og til oprydning i kælder. Det har været et år med meget daglig drift og forberedelse af Ekstraordinær GF og tagprojekt og vi har haft tre salg.

#### **Nye andelshavere**

Velkommen til de nye andelshavere

Cecilie Stevnhoved, Christian II's Allé 2A, 2. tv  
Janne Berg Andersen, Christian II's Allé 2A, St.th

#### **Vedligeholdelse**

*Vicevært*

Bestyrelsen er meget glade for, at Daniel Madsen ønsker at fortsætte som vicevært.

Vandløber

Bestyrelsen har været i dialog med Kenneth om, hvordan vi skal forholde os i tilfælde af en vandskade – herunder hvor og hvornår der skal slukkes centralt for vandet i hele ejendommen. Vær i denne sammenhæng selv opmærksom på, hvor du lukker for vandet lokalt i din lejlighed.



# Andelsboligforeningen N.H.

## Fyrrummet

Vandbeholderen og fyret i kælderen må ikke justeres – hverken af andelshavere eller andelshaveres håndværkere. Andelsforeningen har en fyrmester som holder øje og justerer på fyret, hvis dette er nødvendigt. Bestyrelsen henstiller til, at fyrrummet på alle tidspunkter holdes aflåst.

## Oprydning af fællesarealer

Foreningen har i overensstemmelse med brandsikkerhedsforanstaltninger ryddet ud i kælderen.

Bestyrelsen takker for at deltagende i juli. Bestyrelsen henviser til, at områderne holdes efter aftale og anbefalinger fra brandmyndighederne.

Der er fortsat et obs på at andelshavere fjerner ejendele på bagtrapperne. Disse udgør en stor risiko i tilfælde af brand, da opgangene hurtigt vil blive fyldt med røg og ikke gøre det muligt at orientere sig pga røg. Beboere risikerer derfor at falde over genstande der står på for- og bagtrapper, som er flugtveje i tilfælde af brand, komme til skade og ikke være i stand til at forlade en brændende ejendom.

## Skimmelsvamp

Det har været et meget vådt år og mange foreninger oplever udfordringer med skimmelsvamp. Det har vi også oplevet i fjerdesals lejlighederne på Chr. li's Allé. Vi er i gang med at se på, hvad man evt. kan gøre ved det. Hold gerne øje med jeres egne lejligheder, luft godt ud, tør ikke tøj indenfor og kontakt bestyrelsen, hvis I oplever udfordringer med skimmelsvamp.

## Tagprojektet

Bestyrelsen har ansøgt om støtte til taget ved bygningsrenoveringspuljen i Københavns kommune hvor vi afventer svar. Vi forventer svar i løbet af juni, om vi går videre i processen. Vi arbejder ligeledes på at indhente endnu et rådgivningstilbud på opgaven til sammenligning for det vi har modtaget fra TRIO arkitekter. Tak til de andelshavere som engagerer sig i sagen

## Parkeringslicens

Som orienteret om pr. mail har Grundejerforeningen ved seneste Generalforsamling stemt nye regler for parkeringslicens til etageejendomme igennem. Dette medfører en betaling på 2.505 kroner årligt pr køretøj. Bestyrelsen har rakt ud til Grundejerforeningens bestyrelse og haft en god dialog om de nye retningslinjer for parkeringslicenser i villabyen. Bestyrelsen har rejst en række spørgsmål til grundejerforeningen og gjort opmærksom på behovet for gæstelicenser og orientering i god tid. Den gode dialog har ført til at grundejerforeningen har hængt information vedr. parkering op i begge opgange, og at vi afventer nærmere i forhold til hvornår betalingen træder endeligt i kraft.

## Andet

Andelshavernes engagement og hjælp er meget værdsat af bestyrelsen.

Tak til Mira, som fratræder som bestyrelsesmedlem. Vi arbejder godt sammen i vores lille bestyrelsesteam, men har brug for flere kræfter, så derfor er vi glade for der er vist interesse for at stille op til bestyrelsen.

Parkeringsreglerne gav anledning til en del debat, da flere medlemmer ikke syntes det var rimeligt, at foreningens medlemmer skal betale for parkering.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**. Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.



# Andelsboligforeningen N.H.

## Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 2.534.447 kr. Dog skal det noteres at det store overskud skyldes kursgevinst på omlægning af foreningens realkreditlån med 2.048.443 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **16.500,00 kr.** (sidste år: 16.500,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 10 Forandringer (tilføjelse)

10. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.



# Andelsboligforeningen N.H.

- 10.7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 10.8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## § 20 Eksklusion (Tilføjelse – nyt stk. C)

- 20.1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
  - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
  - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende husets dag

En andelshaver foreslog, at foreningens vedtægt ændres så reglerne for afholdelse af 'husets dag' fremgår mere tydeligt. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

Nuværende formulering:

- §9-3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (f.eks. arbejdsweekender – Husets dag). Hver andel har pligt til at stille med mindst én person til den årlige 'Husets dag'. Datoen for den årlige 'Husets dag' varsles af bestyrelsen med mindst fire ugers varsel. Hvis der ikke møder mindst én person op til 'Husets dag' kan bestyrelsen opkræve et gebyr (pt. 500 kr.) hos den pågældende andelshaver, som opkræves sammen med boligafgiften.

Forslag til vedtægtsændring

- §9-3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (f.eks. arbejdsweekender – Husets dag). Hver andel har pligt til at stille med mindst én person til den årlige 'Husets dag'. ~~Datoen for den årlige 'Husets dag' varsles af bestyrelsen med mindst fire ugers varsel.~~ Datoen for den årlige 'Husets dag' er fastsat til den første lørdag i maj måned. Falder denne dag på en helligdag, vil datoen være den efterfølgende lørdag. Bestyrelsen udsender en påmindelse 4-6 uger før. Hvis der ikke møder mindst én person op til 'Husets dag' kan bestyrelsen opkræve et gebyr (pt. 500 kr.) hos den pågældende andelshaver, som opkræves sammen med boligafgiften.

Ændringsforslag:

Der blev stillet ændringsforslag, så Husets dag skal afholdes om søndagen. Forslagsstiller var enig i dette ændringsforslag. Det blev oplyst, at ændringen træder i kraft i 2025.



# Andelsboligforeningen N.H.

Årsag og argumenter til forslaget:

1. Husets dag vil fremadrettet været fastlagt og vi kan alle kan planlægge i god tid.
2. Begivenheden kan oprettes i vores Facebook gruppe et antal år i frem i tiden.
3. Bestyrelsen skal ikke længere have ansvaret for at fastsætte datoen år efter år, men skal blot oprette begivenheden på FB og udsende påmindelse på email + opslag i opgang.
4. Der har på tidligere generalforsamlinger været snak og ønske om at datoen for husets dag var fastsat, så man som andelshaver altid ved hvornår der er husets dag og kan planlægge derefter. Det er ført til referat under eventuelt, men aldrig blevet vedtaget.

Valget på den første lørdag i maj er lagt ud fra at der, som eksempel de næste 10 år frem i tiden, ikke er en helligdag i forbindelse med den første lørdag i maj.

Forslaget (og ændringsforslaget) blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Jesper Andersen, Maria Rønn og Mira Ingermann-Hansen på valg. Jesper Andersen og Maria Rønn modtog genvalg med applaus. Mira Ingermann-Hansen havde forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Mathilde Christiansen og Jesper Erland Christensen valgt for et år.

Som suppleanter blev Linda Bech genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	<b>Jeanette Ruskjær</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Andreasen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Maria Rønn</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Mathilde Christiansen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Erland Christensen</b>	på valg i 2025
Suppleant	<b>Linda Bech</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 6 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Drøftelserne om parkeringsregler blev genoptaget og medlemmerne fik mulighed for at give deres holdning til udtryk.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:02.

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB N.H.
A2	Adresse	Sigbrits Alle 17 – Christian D. II's alle 2A
A3	CVR-nr.	2701 2655

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	2. maj 2023
--	-------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	36.800.000 kr.	22.425 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.135.083 kr.	1.910 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	673 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



# Andelsboligforeningen N.H.

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	16.399 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.229 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.628 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# 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.”

## Jeanette Ruskjær

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB N.H

Serienummer: 6f02a0bd-bcb7-492b-a265-ef57d84c3419

IP: 89.233.xxx.xxx

2024-04-24 11:16:23 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-25 04:22:25 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**