

# Andelsboligforeningen N.H.

## Referat fra ordinær generalforsamling den 22. april 2025

Tirsdag den 22. april 2025 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NH med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt På Fabrikken, Strandlodsvej 42 B, stuen, 2300 København S

Tilstede var 19 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 stemmer.

Foreningens bestyrelsesordfører Jeanette Ruskjær bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 0 - Valg af dirigent og referent

---

Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Generelt om 2024

Det har generelt været et meget travlt år med mange opgaver og opstart af tagprojekt. Tak for godt samarbejde til hele bestyrelsen. Maria og Jesper C genopstiller ikke – tak for jeres arbejde i bestyrelsen. Også tak til alle der hjælper bestyrelsen med opgaver - vi sætter meget pris på, når I tilbyder hjælp.

#### Nye andelshavere og salg

Velkommen til:

Kasper og Ida Berg, Christian ii's Allé 2A, 1. Th.

Jens Astrup, Sigbrits Allé 17, st.tv

Susan Lykking og Per Jepsen, Sigbrits Allé 17, st.th

#### Ny vurderingsfirma ved salg af andele

Vi er skiftet til Energihuset som leverandør af vurderingsrapport, el-rapport og VVS rapport ved salg af andele. Det betyder, at man fremadrettet kun skal kontakte ét firma, når man sætter sin andel til salg. Dette skulle gerne lette arbejdsgangen ved salg.



# Andelsboligforeningen N.H.

## Opsagt samarbejde med Trio som hustekniker

Vi har opsagt vores samarbejde med Trio Arkitekter som fast hustekniker. Kenneth har været meget hjælpsom i forhold til at understøtte bestyrelsen ved håndværksmæssige opgaver vedrørende ejendommen.

## Ny valuar ved salg af andele

Vi har valgt at skifte valuar. Vi har i den forbindelse set en stigning af valuarværdien på ejendommen. Bestyrelsen har dog, efter rådgivning fra vores administrator, valgt at bibeholde nuværende andelskrone, da der fortsat er mange usikkerheder forbundet med tagprojektet. Vi har dog en forhåbning om, at vi kan lade andelskronen stige til næste år.

## Storskrald

Bestyrelsen har brugt absurd meget tid og energi på at håndtere og bestille afhentning af storskrald. Opgaven overgår til viceværten fremadrettet.

## Forsikringsager

Vi har haft et par forsikringsager, blandt andet en vandskade og en gammel sag fra vinduer mod gade.

## 5 års eftersyn vinduer mod gård

Vi har haft 5- års eftersyn af vinduer mod gårdsiden. Der var ikke umiddelbart nogle bemærkninger.

## Vicevært

Stor tak til Daniel for at have varetaget viceværtjtansen gennem flere år. Daniel har valgt at stoppe i opgaven, men heldigvis har Rosa budt sig til og overtager opgaven, som er indregnet i budgettet for 2025. Stor tak til Rosa.

## Parkeringsag

Der har været løbende dialog med både Grundejerforeningen, andre andelsforeninger i villabyen og en advokat. Parkeringsgruppen giver en status på sagen.

## Byggeprojekt

Og her er meget:

- Asbest
- Skorstene
- Salg af belysning, materialer mv
- Entreprenører
- Udbudsmateriale til gennemsyn
- Tilbudsmateriale gennemgås
- Forsikring
- Kontrakter
- Informationsmateriale og varslinger til beboere
- Håndtering af loftsrum
- Løbende kontakt og møder med byggerådgiver
- Ekstraordinære GF'er og udarbejdelse af materiale
- Fakturering og økonomi

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen N.H.

## Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 36.068 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 370.648 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

## Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025. Dirigenten oplyste at adm. honoraret reguleres med 3%, dette er rettet i budgettet.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

## Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – ny budgetramme vedr. udskiftning af ejendommens tag

Bestyrelsen foreslår, at budgettet på den besluttede udskiftning af ejendommens tag ændres da der er konstateret asbest i ejendommen.

Beskrivelse	Vedtaget	Forslag nyt budget
Tagudskiftning ...	1.242.800 kr.	1.407.800 kr.
Etablering af nye depotrum i stål ...	165.000 kr.	165.000 kr.
Byggeplads ...	750.000 kr.	750.000 kr.
Byggeplads (asbestforanstaltninger) ...	0 kr.	750.000 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	323.670 kr.	460.920 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	2.248.470 kr.	3.533.720 kr.
Forundersøgelse / myndighedsprojekt / bæredygtighed ...	135.156 kr.	193.456 kr.
Arbejds miljø ...	115.000 kr.	115.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	322.591 kr.	459.383 kr.
Byggesagsadministration ...	150.000 kr.	167.500 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	3.204.217 kr.	4.469.059 kr.
Moms (25%) ...	801.054 kr.	1.117.265 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - omkostninger lån) ...	150.000 kr.	150.000 kr.
Forsikring ...	15.000 kr.	15.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	4.170.271 kr.	5.751.324 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>4.210.000 kr.</b>	<b>5.800.000 kr.</b>

Finansiering	Vedtaget	Forslag nyt budget
--------------	----------	--------------------



# Andelsboligforeningen N.H.

Anvendelse af foreningens formue ...	1.000.000 kr.	1.000.000 kr.
Forventet tilskud fra kommunen ...	0 kr.	0 kr.
Optagelse af lån ...	3.210.000 kr.	4.800.000 kr.
Finansiering i alt ...	4.210.000 kr.	5.800.000 kr.

På foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. september 2024 blev det besluttet at projektet skal finansieres ved optagelse af et fast forrentet realkreditlån med afdrag.

Årlig omkostning til nyt lån (Fast rente, med afdrag) ...	208.265 kr.	311.424 kr.
Anvendelse af foreningens budgetterede årlige overskud ...	50.000 kr.	50.000 kr.
Forventet meromkostning ...	158.265 kr.	261.424 kr.
Forventet boligafgiftsstigning i % ...	14,34 %	23,69 %

Generalforsamlingen stillede spørgsmål til SJELDANIS byggesagsadministrationshonorar, og det blev samtidig påpeget, at samme spørgsmål er stillet tidligere til administrator. Generalforsamlingen er ikke tilfreds med størrelsen på byggesagsadministrationshonoraret. Bestyrelsen vil indgå i dialog med Carsten Volden ".

En andelshaver ville gerne have ført til referat, at det er problematisk, at Carsten Volden ikke er til stede på Generalforsamlingen til at besvare spørgsmål, eller alternativt sikre at Gitte er klædt på til at kunne besvare alle spørgsmål.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 2 - 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesordfører Jeanette Ruskjær på valg. Jeanette Ruskjær blev genvalgt, Derudover var Mathilde Christiansen på valg, Mathilde Christensen blev genvalgt. Jesper Erland Christensen og Maria Rønn havde forud for generalforsamlingen meddelt at de ikke ønskede genvalg. Som nye bestyrelsesmedlem blev Christine Rosa Pedersen og Linda Bech valgt.

Som suppleanter blev Dorte Petersson og Susan Lykking valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	<b>Jeanette Ruskjær</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Andreasen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Linda Bech</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Mathilde Christiansen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Christine Rosa Pedersen</b>	på valg i 2027
1. suppleant	<b>Dorte Petersson</b>	på valg i 2026
2. suppleant	<b>Susan Lykking</b>	på valg i 2026



# Andelsboligforeningen N.H.

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.  
Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som revisor blev revisionsfirmaet Grant Thornton genvalgt.

## Ad 6 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver spurgte til mulighederne for at få forskønnet opgangen på Sigbrits Allé, da denne er meget slidt. Bestyrelsen oplyste, at det på en tidligere GF blev nedstemt, at foreningen skulle bruge penge på at forskønne opgangen, da vi står over for en stor økonomisk udskrivning til taget. Bestyrelsen oplyste, at foreningen gerne dækker udgifter til materialer, hvis andelshavere på Sigbrits Allé selv vil male opgangen på samme måde som der tidligere er blevet gjort på Christian ii's Allé."

Efter drøftelse blev det besluttet, at deltagelse til årets Husets Dag 4. maj 2025 bliver frivillig. Dette da foreningen står over for at skulle have opsat stillads slut maj, og der kommer til at være meget støv og skidt i forbindelse med dette. Alle andelshavere er fortsat velkommen til at møde op den 4. maj, hvor de fremmødte vil lave nogle opgaver i haven, plante i kasserne foran Christian ii's Allé, feje baggården og grille."

Det blev ligeledes besluttet, at foreningens vicevært vil komme rundt til alle der er hjemme den 4. maj og smøre vinduer og hængsler.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:55

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
[beboer.sjeldani.dk/forening/nh](http://beboer.sjeldani.dk/forening/nh)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---  
Gitte Illum (dirigent) og Jeanette Ruskjær (bestyrelsesordfører)



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 NH
A2	Adresse	Sigbrits Alle 17 – Christian D. II's alle 2A
A3	CVR-nr.	27 01 26 55

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	22. april 2025
--	----------------

### 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	42.750.000 kr.	26.051 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	8.873.822 kr.	5.408 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	673 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



# 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	4.251 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	20.650 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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

## Friværdi

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	77 %
(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: 152.115.xxx.xxx

2025-04-28 08:10:36 UTC



## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-28 11:18:14 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.