



Referat fra ordinær generalforsamling den 19. april 2021

Mandag den 19. april 2021 kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online via Teams.

Tilstede var 14 medlemmer.

Foreningens bestyrelsesordfører Linda Bech bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

På grund af Corona pandemien blev denne generalforsamling afholdt digitalt på Teams.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Generelt

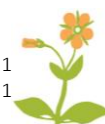
Det har været et forholdsvis stille år i foreningen uden større projekter. Bestyrelsen har afholdt færre bestyrelsesmøder grundet Corona og har i stedet afholdt møder online.

Porten

Porten er blevet repareret tilbage i september 2020, det kostede ca. 8000 kr. Når det er frost og vejret er meget koldt, kan porten fortsat godt drille – husk, at være opmærksom på at den lukker.

Naboejendommen

Bestyrelsen har taget kontakt til administrator for naboejendommen for at få et fælles Gårdlaug og et samarbejde om det fælles udgifter, forbedringer og reparationer. Det fik desværre ikke de udfald vi havde håbet på.





Energimærkning

Andelsforeningen har fået udarbejdet nyt energimærke. Det betyder, at bygningen nu har energimærke C. SEAS, som har udarbejdet energimærkningen, er kommet med forskellige anbefalinger til energisparende tiltag.

Rensning af kloak

Kloakkerne er blevet rensede og der er indlagt rottespærre i oktober 2020. Der er samtidig indgået en aftale om årlig vedligeholdelse og eftersyn af kloakkerne med Lihn kloak.

Vedligeholdelsesplan

Vi er i gang med at få udarbejdet en ny 10-årig vedligeholdelsesplan. TRIO står for opgaven med udførelsen af rapporten.

Ny vicevært i foreningen

I forlængelse af sidste års generalforsamling blev det besluttet at andelshaver Daniel Madsen (Chr II's Alle 4tv) varetager viceværtopgaven mod et mindre honorar. Bestyrelsen er glade for samarbejdet og flere beboere har også givet udtryk for, at de er glade for Daniels indsats.

Støjgener fra Oli Olis udsugning

Flere beboere har henvendt sig til bestyrelsen med klager over støjgener fra Oli Olis udsugningsanlæg i baggården. Bestyrelsen har været i dialog med Oli Oli, som nu har sat en timer på udluftningsanlægget, så den slukker automatisk kl. 22.

Belysning i baggården

Der er blevet opsat bedre og energisparrende belysning ved skraldespandene i baggården.

1-års eftersyn af vinduer mod gården

Der er afholdt 1-års eftersyn af vinduerne mod gården den 6. april 2021. To andelshavere havde indgivet mangler, som ikke var blevet påpeget af andelshaverne ved første eftersyn lige efter endt arbejde. Ved reovering og forbedring af ejendommen, er det meget vigtigt, at alle andelshavere er opmærksomme på at angive fejl og mangler med det samme og når der er eftersyn, da manglerne ellers ikke dækkes af entreprenøren. Det går i sidste ende ud over bygningens tilstand og dermed ejendommens vurdering, hvilket påvirker alle andelshavere.

Vedligeholdelse af vinduer

I forbindelse med udskiftningen af vinduer mod gården, gør vi opmærksom på, at det er den enkelte andelshavers ansvar at vedligeholde vinduer indefra – dette indbefatter både udluftning, åbning af friskluftsventiler samt at smøre hængsler mm. Bestyrelsen indkøber et vedligeholdelseskit, der bliver omdelt til alle andelshavere.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 81.412 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 152.313 kr.





Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

Muligheden for fastfrysning af valuarvurderingen fra 2020 blev drøftet. Men da foreningens energimærke er "C", vil det ikke være nødvendigt.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	36.400.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.182 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.267.925 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.601 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	56,08 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	13.273 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	6.219 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.492 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2015)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	69 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **13.800,00 kr.** (sidste år: 12.847,69 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.





Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Der var ingen forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Ad 5 – Valg

På denne generalforsamling var Bestyrelsesordfører Linda Bech på valg og hun modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Morten Ingemann, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Kim Panduro Hess Christensen valgt.

Som suppleanter blev Jesper Andreasen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	Linda Bech	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jeanette Ruskjær	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Kim Panduro Hess Christensen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Dorthe Petersson	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Tidemann	på valg i 2022
Suppleant	Jesper Andreasen	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der var stemning for etablering af et motionsrum i kælderen. Der blev talt om hvilke maskiner, der skal købes, en beboer foreslog at prioritere godt udstyr fremfor fuld istandsættelse. Omkostningerne til istandsættelse af rummet vil koste mellem kr. 15.000,00-25.000,00 afhængig af omfang. Beløbet til istandsættelse af motionsrummet tages fra budgettet til vedligeholdelse i 2021. Mathias og Daniel har påtaget sig at indhentet priser på udstyr og diverse maskiner, herefter skal beslutning om indkøb af disse træffes på en kommende generalforsamling. Regler for benyttelse af motionsrummet vil indgå i foreningens husorden.

Der opfordres til at overholde regler om affaldssortering. Hjælp gerne din nabo.





Andelsboligforeningen N.H.

Da intet yderligere forelås, 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 ordstyrer for bestyrelsen ---
Gitte Illum(dirigent), Linda Bech (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."

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sejldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-23 08:55:46Z

NEM ID 

Linda Bech

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB N.H.

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 129.142.xxx.xxx

2021-04-25 09:29:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L6GPE-P1WF5-CUJ14-GZATS-CEWTF-EVCYK

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>