

Andelsboligforeningen N.H.

Referat fra ordinær generalforsamling den 19. marts 2019

Tirsdag den 19. marts 2019, 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 S. Før generalforsamlingen var der middag for foreningens medlemmer.

Tilstede var 14 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer. Endvidere deltog Stine Gjesten, Projektleder, bygningskonstruktør mak fra Trio Arkitekter ApS.

Foreningens formand Linda Bech bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Martin Katic som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig – også i forhold til forslag om ændring af foreningens vedtægt, idet mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi byder velkommen til nye andelshavere

Sanne & Felix, Christian IIs Alle 4th som har byttet andel med Louise Hartman Dorte, Christian IIs Alle 2th som har købt Hanne Brockmans andel Georgi Kulow og hans kone, Sigbrits Alle 17 2tv, der fremlejer Anders og Fionas andel.

Omlægning og optagelse af lån til byggeprojekt

Efter den ekstraordinær Generalforsamling d. 13. september har bestyrelsen i samarbejde med Winnie Worsøe foretaget lånomlægning og oprettelse af lån hvor renovering medfinansieres og der afvikles på halvdelen lånet. Der er optaget 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.



Andelsboligforeningen N.H.

Vi har fået omlagt lån hvilket har ført til at vores foreningen nu har en sund og stærk økonomi som også afspejler sig i den aktuelle valuar vurdering

General Vedligeholdelse

Grundig rengøring af loft efter hulrumisolering af loft Udskiftning af tagvindue som fløj af grundet storm sikring og reparation af sålbænk som var løs Elinstallationer på loft og kælder er sikret.

Duesikring er blevet gennemført med succes og vil blive gentaget i foråret 2019

Affald & Storskrald:

Vi har fået påtaler fra København kommunes renovation omkring forkert sortering af storskrald i gården. Der er kommet nye mærker på skraldespandene. Derudover er der omdelt A4-foldere omhandlende affaldssortering til både vores egne opgange + opgangene i naboejendommen, som vi deler gård med. Andelshavere kan afhentes bio affaldsposer redskabsrummet i kælderen. Bestyrelsen sørger for opfyldning. Er du i tvivl om affaldssortering, så tag gerne kontakt til os.

Forsikrings sag hos Ulla:

Ulla fik ødelagt døren i forbindelse med indbrud. Ødelæggelser blev dækket af ejendommens forsikring.

Lagkagehuset & fælles gård

Vi har fortsat god dialog med Lagkagehuset. Der ligger nu en fast aftale om at Lagkagehuset får rengjort fedtsporet hver anden måned.

Følgende punkter er opgaver som er igangværende og/eller mulige projekter og ideer til gennemførelse:

Udskiftning af vinduer mod samt renovering af gårdfacade

Bestyrelsen har brugt en del tid på møder med omkring byggeri og økonomi. Opstart for projektet forventes at starte ultimo marts. Der vil blive informeret løbende.

Husets Dag 2019

Dette års husets dag, som vil blive planlagt tidligere end sædvanligt, vil være med fokus på klargøring til byggeprojekt. Oprydning af kælder, cykler og loft. Vi anmoder alle andelshavere om at tage del i at holde vores områder pæne og ryddelige og hjælpe bestyrelsen med at holde orden.

Følgende punkter er opgaver/ideer som ligger til behandling af bestyrelsen

Kalk i vandet

Bestyrelsen vil se på muligheden for at få filter på vandsystemet for at begrænse mængden af kalk.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Stine Gjesten fra Trio Arkitekter ApS orienterede om byggesagen og oplyste blandt andet:

Tegningerne er nu lavet og udbud skal nu gennemføres.

Projektet vil blive gennemført fra primo maj og forventes afsluttet primo august. I den forbindelse vil gården blive ryddet, dog vil skraldecontainere stadig være placeret i gården. Cykler skal parkeres i forhaven eller i cykelkælderen.

Der vil blive udsendt beboerinformation, blandt andet med tegninger som viser cykelparkering og placering af skraldecontainerne.

De nye vinduer bliver sat i samme dag, som de gamle vinduer bliver taget ud. Følgearbejderne inde i lejlighederne vil blive udført senest dagen efter.



Andelsboligforeningen N.H.

Tidsplan vil blive oplyst i beboerinformation og der vil blive udsendt varslinger til de enkelte lejligheder 10 og 3 dage før håndværkerne skal have adgang til den enkelte lejlighed. Der vil blive lavet fotodokumentation af lejlighedernes stand, inden arbejdet i lejlighederne starter, så eventuelle mangler kan dokumenteres.

Beboerne blev opfordret til at gemme beboerinformationsbrevene, så man altid har kontaktinformationer tilgængelig, hvis det skulle blive nødvendigt.

Efter at projektet er afsluttet kommer der en mangeseddel rundt til alle beboere. Det er vigtigt, at eventuelle mangler bliver skrevet på denne seddel og afleveret til Trio.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 3.459.066 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 200.947 kr. og betaling af omkostninger til byggesagen med 3.027.495 kr. Endvidere har foreningen afholdt ekstraordinære omkostninger til låneomlægning og kurstab på 450.181 kr.

Det reelle driftsresultat på foreningens ordinære drift var et overskud på 18.610 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	34.700.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	21.146 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.205.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.172 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	50,83 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	12.769 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.247 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	18.016 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	67 %
----	--	------

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



Andelsboligforeningen N.H.

vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

En andelshaver foreslog, at der reserveres en tilstrækkelig reserve på 10 hhv. 15 % til eventuelle værdiforringelser og byggesager i beregningen af andelsværdien. I dag er indregnet en reserve på 18,73 %, svarende til ca. 6.500.000 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **12.847,69 kr./m²** (sidste år: 10.000 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – vedr. vedtægtsændring vedr. formandsposten

Linda Bech stillede til forslag at formandsposten i foreningen nedlægges og foreningen i stedet bestyres af en selvstyreende arbejdsgruppe, bestående af 3-5 personer, som vælges af generalforsamlingen. 3 af disse personer tegner foreningen.

Bevægegrund

1. Uofficielt arbejder bestyrelsen på lige fod og formandens rolle er blevet et forældet begreb som ikke anvendes længere.
2. De seneste 5 år har bestyrelsen haft fortræffeligt godt samarbejde. Vi leder og fordeler arbejdet demokratisk. Alle medlemmer modtager samme bestyrelseshonorar.
3. Det er generelt svært at få formandsposten besat på de årlige generalforsamlinger. Derimod går det mere smidigt at få bestyrelsesposterne besat.
4. Der hviler et tungere ansvar på formanden i forhold til den øvrige bestyrelse, da rollen officielt forpligter mere. Formanden trækker dermed også et tungere læs end resten af bestyrelsen.
5. Iflg. vedtægterne har formanden har to juridiske funktioner.
 - a. Formanden tegner foreningen sammen med et bestyrelsesmedlem
 - b. Formanden har den afgørende stemme ved stemmelighed.Disse to funktioner kræver blot en vedtægtsændring, såfremt forslaget bliver vedtaget.

Ovenstående forslag vil medføre flg. Vedtægtsændring:

§22.2 Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde se- nest 8 dage før generalforsamlingen. Der kan ikke indsendes forslag til en ekstraordinær generalforsamling.



Andelsboligforeningen N.H.

- §24.2 Referatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal sendes til andelshaverne pr. post eller pr. mail eller offentliggøres på foreningens hjemmeside senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse. Referatet underskrives af dirigenten og ordstyrer for bestyrelsen.
- §26.1 Bestyrelsen arbejder som en selvstyrende arbejdsgruppe og består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- §26.2 udgår
- §26.3 Alle bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert år.
- §26.6 Bestyrelsen konstituerer sig selv efter generalforsamlingen og vælger en ordstyrer samt en sekretær.
- §26.7 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved ordstyrers fratræden vælger den selvstyrende arbejdsgruppe en ny ordstyrer. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.
- §28 Tegningsret. Foreningen tegnes af 3 bestyrelsesmedlemmer: Ordstyrer, sekretær samt 1 bestyrelsesmedlem

Forslaget blev **vedtaget** idet mere end 2/3 dele af de fremmødte medlemmer stemte for forslaget.

Forslag 2 - Andelsværdi

Andelshaver Dan Wong foreslår, at der reserveres en tilstrækkelig reserve på 10 hhv. 15 % til eventuelle værdiforringelser og byggesager i beregningen af andelsværdien. I dag er indregnet en reserve på 18,73 %, svarende til ca. 6.500.000 kr.

Dette forslag blev behandlet under punkt '2 Årsrapport'.

Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var formand Linda Bech og bestyrelsesmedlem Morten Ingemann på valg. Som konsekvens af det vedtagne forslag til ændring af foreningens vedtægt, blev Linda Bech og Morten Ingemann genvalgt som bestyrelsesmedlemmer, da der ikke skulle vælges formand.

Som suppleanter blev Jesper Andreasen og Dorthe Petersson valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Ordstyrer	Linda Bech	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Lise Marker	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lykke Johansen	på valg i 2020
Sekretær	Jeanette Ruskjær	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Morten Ingemann	på valg i 2021
1. suppleant	Jesper Andreasen	på valg i 2020
2. suppleant	Dorthe Petersson	på valg i 2020



Andelsboligforeningen N.H.

Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Opbevaring af genstande i foreningens fællesarealer i kælderen er ikke tilladt. Andelshavere, som har ting stående i disse områder, bedes flytte disse til den enkeltes andelshavers loftrum, da det er brandfarligt at have genstandene stående i fælles kælderrum. Desuden skal der ikke henstilles flyttekasser på fællesloftet. Ønsker man at opbevare ejendele på foreningens fællesarealer (kælder og loft), skal man skrive en mail til bestyrelsen, som derefter vil beslutte, om det kan godkendes.

En andelshaver spurgte, om der er taget højde for udskiftning af rør og isolering i kælderen. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at sende en mail til bestyrelsen, hvis man har ønsker til vedligeholdelsesprojekter og lignende.

En andelshaver oplyste at der var stærk madlugt i hendes lejlighed som kom fra andre andelshavere i opgangen. Det er yderst generende. Bestyrelsen opfordrede andelshaveren til at indgive en konkret klage således at bestyrelsen kan tage aktion. Der var i denne anledning også diskussion om at emhætter skal være forsynet med kulfilter og ikke må være koblet til skorstenen. Bestyrelsen har taget dette til efterretning og vil behandle sagen på et senere tidspunkt

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

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 (formand)



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.”

Linda Bech

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B N.H

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-03-27 09:59:40Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-03-27 12:15:33Z

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