

Referat fra ordinær generalforsamling den 21. april 2026

Tirsdag den 21. april 2026 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen NH med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Strandlodsvej 42 B, stuen (i gyden), 2300 København S

Tilstede var 16 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens ordstyrer Jeanette Ruskjær bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Andelshavere

Vi byder varmt velkommen til Johanne, som har overtaget andelen Sigbrits Allé 17,3tv. efter Kasper og Kathrine.

Velkommen tilbage til Dorte og Rasmus på Christian II's Allé 2A, 2. th., som er vendt retur fra Bornholm. Andelen var fremlejet til Jesper, som vi har sagt farvel til afsked med.

Tag- og loftprojektet

Det forgangne år har i høj grad været præget af tagprojektet. Overordnet set kan vi være tilfredse med resultatet, som har givet ejendommen et væsentligt løft. Kvaliteten af det udførte arbejde lever op til forventningerne, og der har været en god og konstruktiv dialog med den udførende part undervejs i processen.

AB NH

Stor tak til Kenneth som har været til rådighed med faglig sparring. Det har været en stor hjælp for bestyrelsen og har bidraget positivt til beslutningsprocesserne og håndteringen af projektet. Som i mange større projekter har der også været en del udfordringer undervejs.

Projektlederfunktionen fungerede fint i starten, men blev senere udfordret af organisatoriske ændringer hos rådgiver, det medførte mindre kontinuitet i koordineringen. Bestyrelsen har derfor måtte påtage sig en langt mere aktiv rolle i dialogen med den udførende part.

Økonomisk er projektet gået en smule over budget, men inden for buffer. Afklaring af de sidste fakturaer mangler, før endeligt regnskab, hjemtagning af lån og fastlæggelse af den endelige huslejestigning kan fastlægges.

Økonomi og huslejestigning

Driftsudgifter Der forventes ikke større drift- og vedligeholdelsesudgifter det kommende år, udover stakittet. Huslejestigning Vi afventer afklaring af projektøkonomi, før den endelige huslejestigning fastlægges. Andelshaverne orienteres, så snart der foreligger et sikkert grundlag.

Kommende opgaver

Stakittet i haven er gået i stykker flere steder og vi indhenter p.t. tilbud på evt. reovering af det eksisterende og ser også på alternative løsninger, fx hæk og en række fliser langs fortov, som det tidligere har været drøftet.

Rengøring af sålbænke

Sålbænke er de vandrette flader nederst på ydersiden af vinduerne. I forbindelse med tagprojektet og stillads er der kommet ekstra meget snavs på mange sålbænke. Sålbænke skal rengøres minimum hver 6. måned, for at bevare sålbænkenes funktion og levetid. Dette gøres med vand og en blød børste/klud – uden brug af hårde kemikalier. Det er en god vane at rengøre sålbænke samtidig med, at man rengør eller pudser vinduer. Det er en enkel indsats, som bidrager til at holde både vinduer og ejendom i god stand.

Vinduer

I forbindelse med 5 års eftersyn af vinduerne blev det påtalt, at størstedelen af vinduerne IKKE er vedligeholdt korrekt. Det er vigtigt i forhold til garanti på vinduer og ejendommen stand, at vinduerne vedligeholdes og smøres korrekt. Bestyrelsen vil derfor indkøbe et kit til smøring og sætte sedler op i opgangen, hvor alle skal afkrydse, når vinduer i boligen er smurt korrekt, efter forevisninger.

Udluftning og brug af vinduer – for indeklima og vedligehold

- Vinduerne er udstyret med udluftningsventiler, som altid bør være åbne for at sikre et sundt indeklima.
- For et godt indeklima skal der luftes ud dagligt 2–3 gange dagligt i ca. 5 minutter.

Faste opgaver som varetages af andelshavere

En stor tak til Dorte, som igen har påtaget sig opgaven som kontaktperson til Københavns Renovation og står for afhentning af storskrald.

En stor tak til Nicolaj som varetager opgaven ift. navne på dørtelefoner og postkasser.

Storskrald

Sortering og håndtering af storskrald er en opgave, vi løfter bedst i fællesskab. Bestyrelsen og Dorte bidrager gerne med koordinering og overblik, og når der efterspørges hjælp til sortering forud for afhentning, håber vi, at flere andelshavere har lyst til at deltage.

Når vi er flere om opgaven, bliver arbejdet lettere, og resultatet gavner både fællesskabet og foreningen som helhed.

AB NH

Fast vicevært

Vi har ansat en fast vicevært, og bestyrelsen er meget tilfreds med denne løsning. Ordningen har skabt bedre kontinuitet i den daglige drift og betyder, at mange løbende og praktiske opgaver nu håndteres professionelt. Samtidig har det reduceret behovet for ad hoc-indsatser fra bestyrelsens side og bidraget til en mere stabil og velfungerende hverdag i ejendommen.

Husets dag 2026

Som følge af mange opgaver som nu løses af vores faste vicevært, er der væsentlig færre opgaver på husets dag i år.

Bestyrelsen lægger derfor op til at dagen er med frivillig deltagelse og tilrettelægges med en lidt senere start på dagen, hvorefter vi afslutter med fælles spisning og hygge i haven. Formålet er at bevare det sociale fællesskab og give mulighed for at bidrage i det omfang, man har lyst og mulighed.

Kælder – opbevaring og oprydning

I forbindelse med renovering af tag og loft har andelshavere midlertidigt kunnet opbevare ejendele i kælderen. Loftet er nu færdigt, og alle private ejendele som ikke har hjul, skal fjernes i henhold til husorden og vedtægter. *Ifølge husorden 'er det andelshavernes fælles ansvar at holde kælderen pæn og ryddelig. Der må kun opbevares cykler, barnevogne og bildæk. Alle andre ejendele skal opbevares i eget loftsrum'.*

Deadline for rydning af private ejendele i kælderen er: 1. august 2026

Efter denne dato vil efterladte genstande blive fjernet af et eksternt firma for foreningens regning.

Ved seneste brandinspektion blev det påpeget, at brandbare genstande i kælderen udgør en alvorlig brandrisiko og fungerer som brandfælder. Kælderen skal derfor holdes fri for private ejendele.

Bestyrelsen opfordrer alle til at fjerne egne ejendele rettidigt, så vi overholder vores fælles besluttede vedtægter og undgår unødige ekstra udgifter.

Dialog og rammer for bestyrelsesarbejdet

I årets løb har bestyrelsen oplevet en direkte og hård tone i kommunikationen med enkelte andelshavere.

Bestyrelsesarbejdet er frivilligt og kræver mange timers engagement ved siden af privatlivet, og når dialogen ikke er positiv og konstruktiv, påvirker det frivillig arbejdsglæde.

Når bestyrelsen henviser til vedtægterne i dialogen med en andelshaver, sker det som led i at bestyrelsen har pligt til at arbejde ud fra vedtægter og på vegne af alle andelshavere for at sikre, at vores fælles beslutninger bliver fulgt.

Vi opfordrer derfor til, at dialog fremadrettet foregår sagligt og med respekt for de rammer, vi har fastlagt sammen.

Såfremt man har ønsker om ændringer til foreningens vedtægter eller praksis kan dette altid fremsættes som forslag på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 3.978.692 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **18.795,19 kr.** (sidste år: 16.500 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

AB NH

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026.

Dog oplyste dirigenten, at boligafgiften vil reguleret efter byggesagens afslutning. Ydelsen på realkreditlånet dækkes årligt med 50.000 kr. fra foreningens overskud, mens resten reguleres i boligafgiften efter byggesagens afslutning.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedtægtsændring vedr. bestyrelse

Bestyrelsen foreslår at foreningens vedtægt ændres således, at bestyrelsen fremover skal bestå af 3 bestyrelsesmedlemmer. Samtidigt ændres vedtægten, så der kun skal vælges en suppleant.

Nuværende formulering:

- 26-1 Bestyrelsen arbejder som en selvstyrende arbejdsgruppe og består af 3-5 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 26-3 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

Foreslås ændret til:

- 26-1 Bestyrelsen arbejder som en selvstyrende arbejdsgruppe og består af 3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- 26-3 Generalforsamlingen vælger desuden for ét år ad gangen en bestyrelsessuppleant.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – ændring af husorden vedr. boldspil i haven

Bestyrelsen foreslår at følgende tekst tilføjes i foreningens husorden under afsnittene 'Gård' og 'Have':

Det er forbudt at spille bold i foreningens gård og have.

Forslaget blev **vedtaget**.



Forslag 4 – ændring af husorden vedr. fælles arbejdsdag/Husets dag

Linda Bech foreslår, at den nuværende obligatoriske fælles arbejdsdag erstattes af en frivillig og mere social model.

Forslaget er, at foreningen én gang årligt afholder en fælles sommerfest, fx sidste lørdag i maj. Vi mødes om eftermiddagen (fx kl. 15) og løser i fællesskab lettere opgaver i 2–3 timer, såsom oprydning og soignering af fællesarealer samt klargøring af grill og havemøbler.

Dagen afsluttes med fælles spisning og socialt samvær, betalt af foreningen.

Deltagelse skal være frivillig og uden sanktioner. Frivillighed giver god stemning, stort engagement og et stærkt fællesskab – samtidig med at bestyrelsen slipper for at håndhæve deltagelse.

Den nuværende obligatoriske arbejdsdag har været afprøvet og gældende i en del år nu, og med ansættelsen af en fast vicevært (uden øgede driftsomkostninger) mener jeg, at tiden er inde til at gentænke ordningen og basere fælles opgaver og aktiviteter på frivillighed frem for pligt.

En vedtagelse af forslaget kræver ændring af den relevante bestemmelse vedtægternes i husordenen.

Forslag til ændret tekst

Nuværende ordlyd

Husets dag

Første søndag i maj måned afholdes en praktisk arbejdsdag, hvor alle andelshavere samles om diverse praktiske opgaver (vedligeholdelse af fællesarealerne, rengøring, malearbejde, havearbejde, småreparationer og oprydning).

Du har pligt at deltage på denne dag.

Der tages højde for ældre og gangbesværede, som får kaffe og opvarningstjansen. Såfremt du ikke møder op til Husets Dag, vil du blive opkrævet et økonomisk gebyr (kr. 500 i 2019).

Forslag til ny ordlyd

Fælles sommerfest og arbejdsdag

Foreningen afholder én gang årligt en fælles sommerfest og arbejdsdag med fokus på socialt samvær og lettere fælles opgaver, herunder oprydning, soignering af fællesarealer og vedligeholdelse af havemøbler.

Arrangementet afholdes en lørdag eller søndag i ultimo maj/primus juni og afsluttes med fælles spisning. Deltagelse er frivillig og uden sanktioner.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Jesper Andreasen og Linda Bech på valg. Forud for generalforsamling havde ordstyrer Jeanette Ruskjær, bestyrelsesmedlemmer Mathilde Christiansen og Christine Rosa Pedersen trukket sig fra bestyrelsen.

Jesper Andreasen og Linda Bech blev genvalgt til bestyrelsen og som nyt bestyrelsesmedlem blev Rasmus Eskesen valgt.

Som suppleanter blev Morten Ingemann valgt.

AB NH

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Ordstyrer	Linda Bech	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Jesper Andreasen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Eskesen	på valg i 2028
Suppleant	Morten Ingemann	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Ad 6 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev opfordret til at revisor fremadrettet udarbejder en beregning af andelskronen, således at den enkelte andelshaver tydeligt kan få klart overblik over værdien af deres andel.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.23

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/nh

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og ordstyrer ---
Lars Thorsager (dirigent) og Linda Bech (ordstyrer)

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.”

Lars Thorsager Jensen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: By og Bolig

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-23 08:13:47 UTC



Linda Bech

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB N.H

Serienummer: 098e3d9b-36a0-4434-b886-d4e72cfbdf39

IP: 84.246.xxx.xxx

2026-04-23 14:18:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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