



## Referat fra ordinær generalforsamling den 26. april 2022

Tirsdag den 26. april 2022 kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på TOTO, Amagerbrogade 145, 2300 København S

Tilstede var 15 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Foreningens bestyrelsesordfører Linda Bech bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 0 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 1 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### **Vi byder velkommen til nye andelshavere:**

Christine Rosa Pedersen & Victor Nielsen, Chr. Alle 4th - som har overtaget efter Sanne.

Kasper Poulsen, Sigbrits Alle 3tv - som har overtaget efter Cecilie.

Mathilde S. Christiansen, Chr. Alle 1tv - som har overtaget efter Jianli.

#### **Vedligeholdelse og renholdning**

- Efterisolering af kælderloft
- Opmuring af sokkel langs facade
- Ny trappevask leverandør; VASKEKONERNE
- Daniel varetager forsat vicevært opgaver ad hoc
- Tagvinduet som fløj af i stormen for et år siden, har fået en midlertidig sikring, som holder og bliver løbende eftersat frem til den kommende tagrenovation
- Snerydning ad hoc er blevet udvidet således at gården også bliver ryddet/saltet



# Andelsboligforeningen N.H.



## Mindre ændringer / tiltag

Bestyrelsen har indkøbt et brugt køleskab, til brug for alle andelshavere i sommerperioden. Køleskabet er tiltænkt til kolde drikkevarer og ikke mad. Husk navn på jeres varer.

## Vedligeholdelse af vinduer

Alle andelshavere har modtaget et vedligeholdelseskit til vedligeholdelse af vinduer. Alle andelshavere er forpligtet til at vedligeholde vinduerne indvendigt. Dette kit skal overleveres til ny andelshaver i forbindelse med salg.

Såfremt I ikke har et kit, bedes I skrive en mail til bestyrelsen.

## Affald & Storskrald:

Overordnet set, fungerer det fint mht. storskrald og affaldssortering. Dorte håndterer og styrer opgaven omkring afhentning og det fungerer virkelig godt. Bestyrelsen håber at Dorte fortsat vil påtage sig opgaven. Vi vil dog gerne lige slå et ekstra slag for at vi alle husker, folde pap sammen så der er plads til alle.

## Gården

Der er kommet ny ejer på naboejendommen og vi er ikke lykkedes med at få kontakt til dem. Derfor ligger alt sanering og orden desværre hos os.

Bestyrelsen beder om hjælp fra alle andelshavere til at holde orden i gården, således der er fri passage i tilfælde af brand eller ulykke.

## Sikring i tilfælde af brand

Vi opfordrer alle andelshavere til at efterse og/eller anskaffe sig røgalarmer. Af brandmæssige hensyn må der KKE henstilles ting og sager på for- og bagtrapper.

## Renovering og forbedring af andele

Husk at tjekke vedtægterne i forhold til renovering og forbedrings projekter af andele inden arbejdet påbegyndes.

Hertil kan vi tilføje, at Københavns Kommune d. 10. marts 2020 har ændret bestemmelserne vedr. krav om byggetilladelse, hvis ombygningsarbejdet

- Ikke ændrer de bærende konstruktioners virkemåde
- Ikke ændrer forudsætningerne for de brandmæssige forhold
- Ikke udvider etagearealet
- Ikke medfører en væsentlig anvendelsesændring

vil ombygningsarbejdet kunne gennemføres uden at søge om en byggetilladelse. Byggearbejdet skal overholde de tekniske kapitler i BR18, f.eks. krav om ventilation, vådrum, brand. Hvis ombygningsarbejdet ikke overholder de tekniske kapitler, skal der søges en dispensation.

Eksempler på ombygningsarbejder, som normalt kan udføres uden byggetilladelse, er udvidelse af wc-rum med bad eller flytning af køkkenet til et andet sted.

Ændringer på ejendommens fællesrør/installationer, kan udføres uden byggetilladelse jf. BR18, kap. 1, § 5, stk. 1, nr. 4"

## Vi skal alle give en hånd med på fælles arealerne

Vi opfordrer alle andelshavere til at deltage i renholdelse og orden af vores fælles områder så de fremstår pæne og ryddelige.

Stil havemøbler pænt på plads, ryd op i legetøj slå parasoller ned efter brug og fjern dit og andres affald på matriklen.





Følgende punkter er igangværende og fremtidige opgaver/projekter

## Brandsikring

Efter den store brand i Valby har bestyrelsen ekstra fokus på hvordan vores ejendom er brandsikret. Vi ser derfor på muligheden for at få et brandsikringseftersyn på ejendommen pris for to opgange inkl. brandstrategi kr. 24.000

## Udsugning i lejligheder

Der skal kigges på udsugning i alle lejligheder, da der i nogle af lejligheder muligvis er blevet lukket for den centrale udsugning til skorsten, i forbindelse med køkken- og badrenovering.

Bestyrelsen vurderer at det kan være en større opgave, som der skal tages hånd om i forbindelse med fremtidig renovering/forbedring af ejendommen.

## Cykelstativer i gården

Bestyrelsen indhenter tilbud på cykelstativer til gården som fastsættes i fliserne. På denne måde kan der forhåbentlig komme mere styr på cykler i gården og bedre adgang for udrykningskøretøjer i tilfælde af brand.

## Havemøbler

Vores havemøbler er slidte/defekte og der vil blive indkøbt nye snarest

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 258.828 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 154.148 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 Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...

26. april 2022

A1 Foreningens navn ...

AB N.H

A2 Adresse ...

Sigbrits Alle 17 – Christian D. II's alle 2A

A3 CVR-nr. ...

27012655





## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	37.800.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.035 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.540.881 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.158 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	673 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	15.158 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	5.968 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.126 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

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

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	71 %
---	--	------

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 **15.251,20 kr.** (sidste år: 13.800,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Forslag

Der var ingen forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån,



# Andelsboligforeningen N.H.



herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.  
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 2– Installering af Fibernet

Tre andelshavere stillede forslag om installering af fibernet i ejendommen. Det koster ca. 95.000 kr. Forslaget finansieres over foreningens vedligeholdelseskonto.

Den månedlige ydelse til fibernet, finansieres over driftsbudget, idet omkostningen (samme størrelse) til Copydan Verdens TV bortfalder.

Forslaget indebærer alene, at de ledninger, som forsyner ejendommen med internet udskiftes. De tjenester, som andelshaverne anvender kan fortsætte uændret, dog vil en del tjenester være væsentligt billigere, hvis de købes hos SundbyNet. Forslagsstillerne anbefalede at andelshaverne opsiger deres nuværende aftale med YouSee, omkostningen til denne opsigelse skal betales af de enkelte andelshaver, men omkostningen er hurtigt tjent hjem igen ved den besparelse som opnås, hvis andelshaveren køber en tilsvarende tv-pakke hos SundbyNet. Erhvervsandelshavere indgår også i denne løsning. Foreningen betaler for installering af stik i hver enkelt lejlighed nu, hvis en andelshaver ikke ønsker at få installeret et stik nu, skal andelshaveren selv betale for installering af stik på et senere tidspunkt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – Vedtægtsændringer El og Vvs-tjek

Bestyrelsen foreslår. At foreningens vedtægter ændres således, som anført nedenfor:

Nuværende formulering:

14-5 Der skal i forbindelse med vurderingen (§ 14-4) udarbejdes et vvs-tjek og et el-tjek af en autoriseret blikkenslager hhv. autoriseret elektriker udpeget af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver og køber betaler hver halvdelen af prisen for disse.

Forslag til tilføjelse:

14-5 Der skal i forbindelse med vurderingen (§ 14-4) udarbejdes et vvs-tjek og et el-tjek af en autoriseret blikkenslager hhv. autoriseret elektriker udpeget af bestyrelsen. Fejl og mangler som fremgår af el- og vvs-tjek skal udbedres af sælger før fraflytning. Den fraflyttende andelshaver og køber betaler hver halvdelen af prisen for disse.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

14-5 Der skal i forbindelse med vurderingen (§ 14-4) udarbejdes et vvs-tjek og et el-tjek af en autoriseret blikkenslager hhv. autoriseret elektriker udpeget af bestyrelsen. Den fraflyttende andelshaver betaler for disse. Ulovlige fejl og mangler som fremgår af el- og vvs-tjek skal udbedres af sælger før fraflytning. Den blikkenslager eller elektriker, som har udarbejdet vvs-tjekket hhv. el-tjekket, skal godkende udbedringerne. Det må ikke være den blikkenslager hhv. elektriker, som har udarbejdet vvs-tjekket hhv. el-tjekket, som foretager udbedringerne.

Forslaget blev **vedtaget**.





## Forslag 4 – forundersøgelse vedr. etablering af tagboliger

Tre andelshavere stillede til forslag at give bestyrelsen bemyndigelse til at få udarbejdet et skitseprojekt og få undersøgt mulighederne for etablering af tagboliger. Det koster 62.500 kr. at få foreningens rådgiver Trio til at lave dette arbejde. Beløbet tages fra foreningens driftskonto (opsparede midler).

Baggrunden for forslaget er, at foreningens tag skal udskiftes inden for nogle år. Vi ønsker at undersøge om etableringen af tagboliger og tagterrasse i den forbindelse vil kunne finansiere enten hele eller en del af tagudskiftningen, så foreningen undgår nødvendige boligafgiftsstigninger.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Ad 5 – Valg

Bestyrelsesordfører Linda Bech havde forud for generalforsamlingen meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. På denne generalforsamling var Jeanette Ruskjær, Dorthe Petersson og Cecilie Tidemann på valg. Dorthe Petersson og Cecilie Tidemann ønskede ikke genvalg. Som ny bestyrelsesordfører blev Jeanette Ruskjær valgt for et år. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Jesper Andreasen, Maria Rønn og Mira Ingermann-Hansen valgt.

Som suppleanter blev Linda Bech valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	<b>Jeanette Ruskjær</b>	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Andreasen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Kim Panduro Hess Christensen</b>	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Maria Rønn</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Mira Ingermann-Hansen</b>	på valg i 2024
Suppleant	<b>Linda Bech</b>	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver forespurgte om der var interesse for at afholde loppemarkeder et par gange i løbet af året, hvor medlemmerne vil kunne etablere et bord i haven mod gaden. Generalforsamlingen var enig i, at det er en god ide.

En erhvervsandelshaver oplyste, at der mangler isolering under hans andel. Bestyrelsen noterede sig dette.

En andelshaver beklagede sig over de mange cigaretskodder, som efterlades i foreningens gård. Det blev indskærpet, at cigaretskodder ikke må henkastes på foreningens fællesarealer.

En andelshaver oplyste at potten ikke virker. Bestyrelsen er opmærksom på dette problem.



# Andelsboligforeningen N.H.



Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:04

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://nh.sjeldani.dk/>

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

Penneo dokumentnøgle: LDEB8-ZE7FO-HHUFB-AIKVY-T4L8Q-0MHDT



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: PID:9208-2002-2-729154966126

IP: 37.49.xxx.xxx

2022-05-03 14:14:55 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-04 06:00:29 UTC

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>