

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. april 2016

Tirsdag den 26. april 2016, kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H. med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Tilstede var 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Ole Harup bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der til behandling af forslaget til vedtægtsændringer skulle være mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede (i henhold til foreningens vedtægter § 25-2) for at forslaget kunne behandles. Dette krav var opfyldt. For at beslutte forslaget til nye vedtægter krævede foreningens vedtægter, at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for forslaget.

Ad 2 - Beretning

Formanden aflagde følgende beretning, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen:

Ny administrator

Bestyrelse har det seneste par år ikke været fuld tilfreds med SWE. Ved flere tilfælde har vi ikke kunne få kontakt med SWE (både med almene sager og med haster sager). Ligeledes har SWE ikke holdt bestyrelsen orienteret i forbindelse med salg af andele og andre henvendelser fra andelshavere. Derfor har vi valgt en ny administrator Sjeldani, hvis speciale er mindre andelsforeninger. Skiftet har medført en besparelse på kr. 28.000 årligt.



Tyverisikring af opgange

Sigbrits 17 har ved 2 tilfælde i vinterperioden haft indbrud hvor der bl.a. blev stjålet barnevogne begge gange. Derudover blev der stjålet sko og ejendele som stod opbevaret på 4. Sal. I den anledning har vi fået sikret begge hoveddøre med en mere indbrudssikker metalskinde, samt fået lagt frost på ruderne i dørene. Vi håber til at dette vil forhindre yderligere indbrud i opgangene.

Bagtrappe Chr. II's

Trappen er blevet renovering af Ole. Både vægge, trin og gelænder er blevet afrenset, spartlet, grundet og malet/lakeret. Udgift er ikke oversteget kr. 5.000, hvilket er billigt sluppet. Alle forbedringer af ejendommen er med til at påvirke ejendomsværdien i positiv retning. Alle andelshavere er velkommen til, på eget initiativ, at lave mindre forbedrings- og renovering opgaver i og på vores ejendom. Afstem blot med bestyrelsen inden arbejdet på begyndes.

Vinduer 1 års gennemgang

I oktober havde vi 1 års gennemgang af facade og vinduer. De indsigelser der var er nu rettet eller under behandling.

Gitterport til gård

blev forstærket og rettet op i november 2015. Udgifterne er blevet delt 50/50 med naboejendommens ejer Keystone Investment. I februar 2016 blev der opsat skilt for at huske beboerne på, at de skal lukke porten. Vi beder alle tjekke en ekstra gang, at gitterporten ALTID er låst, så vi ikke har tyveri i gården.

Nyt rengøringsfirma

Vi har fået nyt rengøringsfirma og har opnået en besparelse på kr. 2.700 årligt. Dog står vi nu selv for at feje gård og gade (hvilket det tidligere firma ofte glemte alligevel). I forbindelse med opstart af nyt rengøringsfirma, blev alle trapper hovedrengjort.

Det blev oplyst, at rengøringsfirmaet ikke flytter på sko og andre effekter, som måtte stå på trappeopgangen, når der skal gøres rent. Hvis der står sko eller andet, vil der ikke blive gjort rent, der hvor effekterne står.

Snerydning

Vi har hyret Erik Olsen (visevært på ejendommen Amagerbrogade 150) til at varetage snerydning og saltning mod gade. Vi havde ingen ordning, udover når andelshaverne selv greb en skovl, hvilket forsikringsmæssigt ikke var forsvarligt. Gården står vi fortsat selv for sammen med naboejendommen.

Gården og affald

Vi har rokeret rundt på affaldscontainere og storskrald i gården og det ser ud til at have givet mere plads ved indgangspartiet. Derudover lader det til, at affaldssortering mv. overholdes.

Lagkagehuset & naboejendommen

Vi har haft en god dialog med Keystone Investment i forbindelse med etablering af Lagkagehuset i forhold til placering af erhvervs skraldespande og generel vedligeholdelse af baggården.

Vi er løbende i kontakt med dem når det er nødvendigt.

I februar 2016 begyndte vi at få ubudne gæster i gården som stjal fra Lagkagehusets skraldespande. Skraldespandene har nu fået lås på og det virker til at "skralderne" ikke kommer forbi længere.



Antenne

Grundpakken er trådt i kraft i juni måned 2015 og kører så vidt vides fint. Hver enkel andelshaver kan nu individuelt tilkøbe yderligere tillægs tv-pakker efter eget behov.

Fælles arealer

Bestyrelsen har fået henvendelse omkring opbevaring af private ejendele på fælles arealer. Vi opfordrer alle andelshavere til IKKE at henstille ejendele på fælles arealer i henhold til husordenen, brandregulativ og god naboskik. Bagtrappen er IKKE til opbevaring.

Sociale arrangementer

I forbindelse med juleoptøget blev der arrangeret julestue i kælderen for børn og barnlige sjæle i kælderen. Dette vil vi gentage til næste år. Andre forslag om sociale aktiviteter er meget velkomne

Husets dag

Til husets dag i maj 2015 var fremmødet rigtig godt. Vi ser frem til dette års husets dag og opfordrer alle til at komme. Er man forhindret i at møde op på dagen kan man kontakte bestyrelsen som derefter vil tildele opgaver som vil kunne udføres på en anden dag. Hvis man ikke møder op eller kontakter bestyrelsen mht. Til udeblivelse vil man igen i år blive pålagt en afgift på kr. 500 for manglende deltagelse.

Facebook gruppe

Vi har oprettet en facebook gruppe hvor alle er velkommen til at skrive meddelelser og lave opslag. Her poster bestyrelsen også relevant information, samt links.

Egen hjemmeside

I forbindelse med overgang til ny administrator, har foreningen fået egen hjemmeside. Her findes vedtægter, regnskab, budget og alle referater tilgængelige. Hjemmesiden's intranet del, som varetages af bestyrelsen er stadig under opbygning. Se mere på <http://nh.sjeldani.dk/>

Følgende punkter er opgaver som er igangsat i 2015 af bestyrelsen. Disse punkter indgår som forslag til afstemning på kommende generalforsamling og yderligere detaljer findes i indkaldelsen til generalforsamlingen:

Vedligeholdelsesplan

Der foreligger nu en 10 årig vedligeholdelsesplan som er tilgængelig for alle via vores hjemmeside hos Sjeldani <http://nh.sjeldani.dk/>. I forbindelse med generalforsamlingen vil vi drøfte og tage stilling hvilke ting der skal iværksættes og hvorledes dette skal finansieres.

Valuarvurdering

Ejendomsværdien er steget med 1,5 mill. hvilket vil påvirke andelskronen positivt.

Udlejning/udlån af værelser og andel

I forbindelse med, at flere vælger at udleje dele/hele andelsboligen uden bestyrelsens sammentykke, har bestyrelsen lavet udkast til vedtægtsændring. Dette vil indgå som forslag på den kommende generalforsamling. Dette i håbet om at undgå situationer med længerevarende udlejninger hvori andelshaveren reelt set fraflytter sin lejlighed og ikke selv bor der.



Salg af andele og ventelister

Bestyrelsen stiller forslag til kommende GF om nye retningslinjer i forbindelse med salg af andele og ventelister. Dels for at sikre mulighed for organiseret køb af andele via intern/ekstern venteliste, men også for at undgå eventuel "penge under bordet" i forbindelse med salg.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat er et underskud på 101.461 kr. før henlæggelser til reserver på 136.692 kr., hvilket betyder, at foreningens reelle likviditetsmæssige resultat er et overskud på 35.231 kr.

Bestyrelsen anbefalede en andelsværdi på 8.500 kr./m² og der blev stillet forslag om en andelsværdi på 9.000 kr./m². Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **8.500 kr.** hvilket svarer til en forhøjelse på 1.000 kr./m² i forhold til sidste år.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 2 % pr. 1. januar 2016.

Som noget nyt var der lavet budget for de kommende 10 år, hvor de omkostninger som vedligeholdelsesplanen anbefaler var indarbejdet.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**. Reguleringen af boligafgiften og opkrævning af difference fra 1. januar vil blive foretaget ved opkrævning af boligafgift for juni måned.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Nye vedtægter

Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningen får nye opdaterede vedtægter. Forslaget til nye vedtægter havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og forslaget var blevet gennemgået på et forudgående beboermøde.



Andelsboligforeningen N.H.

Der blev stillet ændringsforslag, idet det blev foreslået, at følgende tekst tilføjes:

§ 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. Den fraflyttende andelshaver og køber betaler hver halvdelen af prisen for disse.

Efterfølgende §§ ændre nummerering, som konsekvens af denne nye bestemmelse.

Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslaget til nye vedtægter blev i sin helhed herefter **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Intern venteliste

Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens interne venteliste aktiveres. Bestyrelsen foreslår, at alle andelshavere indtegnes på ventelisten efter anciennitet i ejendommen.

Administrator fremsender en oversigt til bestyrelsen, som viser de indflytningsdatoer, som administrator har registreret i administrationssystemet.

Erhvervsandelshavere kan også optages på den interne venteliste.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Nordea aktier

Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens Nordea-aktier sælges. Aktierne har en værdi på ca. 22.437 kr.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen stiller forslag om, at der iværksættes vedligeholdelsesarbejder for maksimalt 120.000 kr., således som beskrevet i vedligeholdelsesplanen. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - Duesikring

Bestyrelsen stiller forslag om, at der etableres duesikring for maksimalt 50.000 kr. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 - Vaskemaskine

Morten Ingemann anmodede om tilladelse til at opsætte en vaskemaskine i vaskekælderen i Sigbrits Alle 17. Den nuværende indretning i min lejlighed gør det meget vanskeligt at få plads til en vaskemaskine inde i



Andelsboligforeningen N.H.

lejligheden. Jeg afholder naturligvis selv alle udgifter i forbindelse med opsætningen af vaskemaskinen, med mindre andelsforeningen gerne vil investere i dette til evt. senere etablering af fælles vaskerum i kælderen.

Med hensyn til udgifter til strømforbrug, foreslår jeg, at der laves en beregning på strømforbrug i forhold til hvor mange gange, jeg forventes at vaske pr. måned, og at dette beløb lægges oven i min månedlige huslejeopkrævning.

Jeg ved ikke, om det er en beslutning bestyrelsen kan tage, ellerom det skal vedtages på generalforsamlingen. I sidstnævnte tilfælde, vil nærværende forslag skulle indgå i dagsordenen på næste generalforsamling.

Flere andelshavere udtrykte ønske om etablering af et fælles vaskeri i kælderen. Bestyrelsen noterede sig dette ønske.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var alle bestyrelsens medlemmer på valg. Forud for generalforsamlingen havde Ole Harup, Lise Marker og Linda Bech meddelt, at de modtog genvalg. Lykke Johansen og Kerstine Fogh Harboe blev også valgt som bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter blev Dan Wong og Bettina Harholt Larsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Ole Harup	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Lise Marker	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Linda Bech	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Lykke Johansen	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	Kerstine Fogh Harboe	på valg i 2017
1. Suppleant	Dan Wong	på valg i 2017
2. Suppleant	Bettina Harholt Larsen	på valg i 2017

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Det blev besluttet, at Ole Harup, Lise Marker og Linda Bech er valgt for to år, som konsekvens af vedtagelsen af forslaget til nye vedtægter. De øvrige bestyrelsesmedlemmer er valgt for eet år.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der var en diskussion om den ulovlige cykelparkering ved Lagkagehuset. Alle andelshavere opfordres til at tage fotos af de ulovligt parkerede cykler og sende disse fotos til bestyrelsen. Bestyrelsen vil så gå i dialog med Lagkagehuset for at finde en løsning på problemet.



Andelsboligforeningen N.H.

Det blev også bemærket, at der er meget affald i gården. Det ser ud til, at affald fra Lagkagehuset spildes i gården, når Lagkagehuset bærer affald ud til containerne. Også dette problem vil bestyrelsen drøfte med Lagkagehuset.

Endvidere var der en længere diskussion om barnevogne og andre effekter i trappeopgangene.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:28.

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 Ole Harup (formand)



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.”

Ole Harup

underskriver

På vegne af: A/B N.H.

Serienummer: PID:9208-2002-2-115046317083

IP: 109.56.75.214

28-04-2016 kl. 04:58:22 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

28-04-2016 kl. 06:07:58 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>