

Andelsboligforeningen N.H.

Referat fra ordinær generalforsamling den 16. april 2018

Mandag den 16. april 2018, 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. Der blev serveret middag kl. 18:00.

Tilstede var 13 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Linda Bech bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden var dirigent (jf. foreningens vedtægt § 24) og Sonny Schneider 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 - Jeanette, Christian IIs Alle 2tv og Simon & Tenna, Christian IIs Alle 1th.

Hulrumisolering loft - Der er udført hulrumisolering på hele loftet for at mindste varmeudslip. Det forløb forholdsvis smertefrit og fungerede fint med at få adgang til alle berørte loftrum.

Rengøring loft - Loftet er blevet rengjort primo 2018, som følge af hulrumisolering. I forbindelse med rengøring blev der konstateret mulig skimmelsvamp på loftet. Bestyrelsen har været i kontakt med forsikringsselskabet, som har meddelt at det er skimmelsvamp, hvilket IKKE dækkes af forsikringen, da der ikke er tale om en direkte skade. Vi har efterfølgende haft en håndværkstaksator ude fra Gorm Larsen & Søn for at se på sagen. Han konstaterede en mild form for skimmelsvamp, dog ikke skadeligt. Vi holder øje med om det udvikler sig
Dirigenten kunne supplere, og fortælle at Københavns Kommune kan kontaktes for en besigtigelse af skadens omfang.



Andelsboligforeningen N.H.

Nyt vindue loft - Der er blevet indsat nyt vindue på tørreloft, da det gamle er forsvundet uden fornuftig forklaring.

Opgangsdøre - Vi har fået strammet pumperne i opgangsdørene. Vær venligst opmærksom på at dørene ikke altid lukker ordentlig i, når vinden står direkte på. Tjek lige en ekstra gang om døren lukker i, så vi kan forekomme evt. tyveri og indbrud.

YouSee - Pr. 1. januar 2018 er det mulig for hver enkel andelshaver, at vælge TV pakken fra. Andelshavere der har anmeldt TV pakke modtager ikke længere signal.

Duer - Keratin har nu gennemført to runder mht. udrydning af duer. I sidste ombæring var der inden duer til indfangning. Projektet blev derfor sat på pause og genoptages i april. Hvis du ser duer i gården bedes du kontakte bestyrelsen.

Husets dag - Der var rigtig fin tilslutning til husets dag til stor glæde for bestyrelsen. Næsten alle planlagte opgaver blev udført, vejret var med os og dagen for produktiv og god

Lagkagehuset & fælles gård - Vi har god dialog med Lagekagehuset. De sviner lidt i forhold til fedtspor fra bagudgang til container, men til gengæld er de flinke til at få rengjort og spulet hele gården

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

- **El installationer** - Som opfølgning på akut situation der opstod i kælderen efteråret 2017, er arbejde igangsat med at få opdateret elinstallationer på fælles arealer.
- **Pudsning af vinduer i opgange (gade/gård)** - Bliver foretaget indenfor de næste 6 uger
- **Byfornyelse** - Bestyrelsen blev inviteret til møde hos Københavns Kommune (KK) Teknik og miljø forvaltning i forbindelse med eventuel deltagelse i energibesparende byfornyelsesprojekt Sundby. Bestyrelsen har indsendt en indledende ansøgning og er nu i dialog med KK, da vi som ejendom er kommet i betragtning til at modtage tilskud. Tilskudsfordelingen er forholdsvis stor og bestyrelsen har derfor dette punkt til drøftelse under eventuelt på dette års GF.
- **Den usynlige visevært** - Efter Ole er flyttet mangler vi vores trofaste visevært til at varetage vedligeholdelse og soignering af fælles områder (rive, feje, skrald, hundelorte, ukrudt, skifte pære mv.). Bestyrelsen overvejer at hyre en visevært og er interesseret i andelshavernes mening om dette.

Følgende punkter er opgaver/ideer som er skrinlagt af bestyrelsen:

- **Gårdmiljø** - Bestyrelsen har set på muligheden forbedre cykelparkering og skraldeområder i gården. Opgaven er blevet skrinlagt indtil videre, da det lader til at være forbundet med en forholdsvis stor omkostning. Kan eventuelt indgå i forbindelse med et muligt byfornyelsesprojekt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**



Andelsboligforeningen N.H.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på -46.410 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 67.626 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Regelsættet forventes vedtaget af Folketinget til sommer (juni eller juli måned 2018). Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **10.000,00 kr. pr. fordelingstal** (sidste år: 9.646,15 kr.) efter bestyrelsens anbefaling

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften pr. 1. januar er reguleret med 5 %.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. "Husets dag"

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter vedrørende fællesarbejde i andelsboligforeningen ændres således, at foreningen kan opkræve et månedligt gebyr, som tilbagebetales til andelshaverne, hvis en repræsentant for andelen deltager på Husets dag.

Nuværende formulering:

§ 9. stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (f.eks. arbejdsweekender).

Foreslås ændret til:

§ 9. stk. 3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (f.eks. arbejdsweekender). Forud for Husets dag udsender bestyrelsen en invitation med svarblanket, som skal udfyldes med antal deltagere fra hver andel. Hver andel indbetaler et beløb fastsat af bestyrelsen (2018: 50 kr. pr. måned) til foreningens mulktordning. Dette beløb tilbagebetales en gang om året i december



Andelsboligforeningen N.H.

måned, såfremt mindst en repræsentant fra den pågældende andel har deltaget på årets Husets dag (hele dagen).

Forslaget blev ved afstemning **nedstemt**.

Forslag 2.- **Andelsværdien** vedr. fastsættelse af andelsværdien.

Bestyrelsen foreslår en andelsværdi på 10.000 kr. (pr. fordelingstal). Regnskabet's beregning af andelsværdien udgør 10.906,71 kr. Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 3, hvor det blev stemt igennem.

Forslag 3.- **Hensættelse** nedsættelse af reserve i regnskabet.

Andelshaver Dan Wong stiller forslag om nedbringelse af reserverne der er regnskabet er "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen" til 1.000.000 kr. og dermed opnå en højere andelsværdien. I stedet for at have reserver for 2.081.234 kr. (jf. regnskabet) så stiller andelshaver forslag om at foreningen kun har reserver for 1.000.000 kr. for dermed at forhøje andelskronen. Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 3, hvor det blev nedstemt.

Forslag 4.- **Hensættelse** fjerne hensættelsen

Andelshaver Dan Wong stiller forslag om fjerne den reserve der i regnskabet er "Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen" på 2.081.234 kr. (jf. regnskabet) og dermed opnå en maksimal andelsværdi. Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 3, hvor det blev nedstemt.

Ad 5 - Valg

Bestyrelsesmedlemmerne Lise Marker modtog genvalg, Lykke Johansen modtog genvalg og Kerstine Fogh Harboe ønskede ikke genvalg til bestyrelsen, men stillede op til en suppleant post.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Jeanette Ruskjær valgt.

Som suppleanter blev Kerstine Fogh Harboe valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Linda Bech	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Lise Marker	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lykke Johansen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Jeanette Ruskjær	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Morten Ingemann	på valg i 2019
1. Suppleant	Kerstine Fogh Harboe	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen N.H.

Ad 6 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Dirigenten fortalte kort om det møde der har været afholdt hos Københavns Kommune i forbindelse med ansøgning om støtte til vedligeholdelsesopgaver, hvor isolering af ejendommen og nye vinduer har været drøftet. Idet der på ejendommen er fundet hvad der betragtes som kondemnable forhold, herunder 4 badeværelser, så har Københavns Kommune meddelt at der i byfornyelsespuljen er muligheder for at ansøge om tilskud til de vedligeholdelsesprojekter der ønskes gennemført, på op til 30% tilskud, så længe at badeværelserne tages med i vedligeholdelsesprojektet. Tager man ikke badeværelserne med i vedligeholdelsesplanen, så vil støtten bortfalde.

Hvert badeværelse har taksator sat til at vil koste i omegnen af 90.000- 120.000 kr. pr andel.

Mange drøftelser og holdninger blev vendt blandt forsamlingens fremmødte, hvor tvivl om fremtidens vedligeholdelses projekt blev drøftet godt igennem, hvor forskellige finansieringsmodeller blev fremlagt af dirigenten.

Aftenens debat blev rundet af med at opfordre alle andelshavere til at sende bestyrelsen en mail med input og holdning til om bestyrelsen bør arbejde videre med projektet. Da det er et stort projekt ønsker bestyrelsen så mange tilkendegivelser som muligt, inden det besluttes hvad næste skridt skal være.

Administrator hjælper gerne med at afdække de muligheder der vil være, samt foretage de nødvendige beregninger der skal til for at skabe gennemsigtighed i projektet.

Viceværtfunktionen der med Ole Harups udtræden af bestyrelsen er forsvundet, den blev drøftet. Der var stor enighed om at de mange opgaver ikke altid løses lige godt.

Bestyrelsen har undersøgt at opgaverne der skal løses i foreningen vil beløbe sig til 40-50.000 kr. årligt, et beløb der på nuværende tidspunkt ikke er budgetteret med, og som vil medføre en boligafgiftsstigning, hvis man ønsker en vicevært til at løfte de pågældende opgaver. Forsamlingen drøftede at en turnusordning blandt andelshaverne kunne være en mulighed og bestyrelsen opfordrede kraftigt til at en eller flere andelshavere gik sammen om at varetage etablering af en turnusordning, således at foreningen ikke vil blive pålagt yderligere opkrævninger til dækning af vicevært opgaver.

Konsekvensen hvis opgaverne ikke kan løftes, kan ende med at bestyrelsen stille forslag om at anvende midler til en vicevært ved næstkommende generalforsamling.

En andelshaver nævnte at de i deres lejlighed havde været plaget af begyndende skimmelsvamp. Andelshaver har bygget en væg og isoleret omkring vinduet hvor angrebet blev konstateret. En opfordring lød på at andre der måtte have lignende kendskab til samme problem med skimmelsvamp i deres lejlighed også retter henvendelse til bestyrelsen med en beskrivelse af problemet.

Så vil bestyrelsen med bistand fra administrator, tage kontakt til teknikeren; TOPDAHL der har været tilknyttet projektet, for at drøfte udbedring af det arbejde der har været udført.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:50

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

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Linda Bech

Underskriver

På vegne af: A/B N.H.

Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020

IP: 80.62.117.8

2018-04-23 12:27:42Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Underskriver

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2018-04-26 08:25:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SCDJL-GAZFJ-K3EY2-FBI52-OUBZ1-A8FWD

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>