

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

A/B NH  
Ejd.nr: 1-623

## **Referat af ordinær generalforsamling**

År 2013, tirsdag den 9. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B NH. Generalforsamlingen blev afholdt hos Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Generalforsamlingen havde følgende:

### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelrevisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog direktør Michael Tarding og administrator Anne-Mette Milner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### **Dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.**

Daniel A. Pedersen bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent og Anne-Mette Milner som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt til medlemmerne den 20. marts 2013 og, at 13 af foreningens 20 andele var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. To andele havde ikke modtaget indkaldelsen rettidigt, men tiltrådte alligevel at generalforsamlingen blev gennemført.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men gengiver udelukkende de væsentligste synspunkter og beslutninger.

### Dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesmedlem Daniel A. Pedersen fremlagde bestyrelsens beretning.

- Administrator* Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med vores ny administrator Svend Westergaards Ejendomsadministration, som overtog efter Veba pr. 1.7.12.
- Kloakker & Omfangsdræn* Der er gennemført et 1-års eftersyn af installationerne udført af Eiby & Holmsgaard og der blev ikke konstateret fejl og mangler. Restbeløbet er betalt til Lynghom, som har udført entreprisen.
- Vinduer* Efter mandat fra GF 2012 har bestyrelsen fået undersøgt, hvad omkostningerne ved nye vinduer og facaderenovering vil beløbe sig til. Budgettet ligger på mellem 2,8 – 3,4 mio. kr. og stigning i boligafgiften på mellem ca. 500-800 kr. pr. andelshaver pr. md. Nordea har besigtiget ejendommen mhp. muligheden for lånoptagelse. En lånoptagelse i denne størrelsesorden vil betyde store fald i andelskronen og spørgsmålet kan evt. behandles på en ekstraordinær GF.
- Goddag og farvel* Andelsboligforeningen vil gerne byde velkommen til den nye andelshaver Jesper Andreasen.  
Vi har sagt farvel til Erik Krabbe i anledning af hans bisættelse, hvor andelsboligforeningen sendte en sidste hilsen i form af blomster.
- Snerydning* Bestyrelsen og enkelte andelshavere har sørget for lejlighedsvis snerydning og har indkøbt en saltspreder. Bestyrelsen finder ikke, at det er en holdbar løsning og anbefaler professionel snerydning til kommende vinter.
- Husets dag* Der var et pænt fremmøde i år og vi fik ved en fælles indsats bl.a. repareret og påført stakittet i forhaven træbeskyttelse.
- Lys i gård* Vi har fået installeret lys over begge døre ved bagtrapperne i gården, som er tilsluttet skumringsrelæet.
- Rengøring* Der er blevet udført hovedrengøring af alle trapper/opgange med påføring af polish. Bestyrelsen finder ikke, at resultatet har været tilfredsstillende – selv efter påføring af polish en ekstra gang uden

beregning.

*Vandsparere* Der er blevet indkøbt og omdelt sparebrusere og perlatorer til samtlige lejligheder. Hvis nogle skulle mangle ekstra perlatorer, kan man henvende sig til Paul eller bestyrelsen.

*Kabel-tv* Pga. stigende vedligeholdelsesudgifter på vores gamle antenneanlæg, svingende kvalitet og for at udnytte ny digitale muligheder anbefaler vi at investere i et nyt anlæg. Punktet kommer til afstemning på GF.

Der var få kommentarer til bestyrelsens beretning. En andelshaver spurgte til trappernes stand efter at de har fået polish. Bestyrelsen har klaget, og firmaet har været ude for at behandle trapperne endnu engang. Resultatet var dog stadig ikke tilfredsstillende. Arbejdet er udført af det firma, der normalt servicerer foreningen.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

### **Dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2012, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at der var tale om et revideret årsregnskab for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 og påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket fremgik af side 3-4.

Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat. Et emne som blev debatteret var, hvorvidt man skulle vælge valuarvurdering frem for offentlig vurdering.

Herefter blev regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning sat til afstemning.

**Generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet for 2012 med en andelskroneværdi på kr. 6.968,83 pr. m<sup>2</sup>.**

### **Dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Dirigenten gennemgik budget for 2013.

Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften steg med 5 %. Der blev imidlertid fremsat ændringsforslag med en stigning på 10 %.

Budgettet med en boligafgiftsstigning med 10 % blev sat til afstemning.

Et emne som blev debatteret var vinduer og et kommende vinduesprojekt samt øvrige tiltrængte renoveringsopgaver på ejendommen. Den nyvalgte bestyrelse vil i samarbejde med administrator gå videre med projektet og fremlægge forskellige forslag til vedligeholdes på en senere ekstraordinær generalforsamling.

**7 stemte for budgettet med en boligafgiftsstigning på 10 %. 3 stemte imod og 3 stemte blankt. Budget 2013 blev herefter godkendt med en boligafgiftsstigning på 10 %.**

Et redigeret budget for 2013 er vedlagt dette referat.

#### **Dagsordenens pkt. 5. Forslag.**

Bestyrelsen fremsatte forslag om nyt antenneanlæg. Forslaget var blevet omdelt onsdag den 3. april 2013.

##### ***"Forslag til nyt antenneanlæg***

***FORSLAG: Bestyrelsen fremsætter forslag om, at foreningen anskaffer et nyt antenneanlæg og at bestyrelsen bemyndiges til at vælge passende udbydere.***

***BAGGRUND: Det nuværende anlæg er utidssvarende og er meget dyrt i vedligeholdelse. Samtidig fungerer det langt fra optimalt mht. kvalitet og giver ingen individuelle valgmuligheder hos den enkelte andelshaver.***

***PERSPEKTIV: Et nyt anlæg vil gøre det muligt for den enkelte andelshaver selv at vælge programpakker og evt. internetmuligheder, så man ikke er tvunget til at betale for den fulde programpakke, som i dag koster omkring 350 kr. pr måned.***

***PRIS: Vi har fået et foreløbigt prisoverslag på 2200 kr. lejlighed, altså omkring 45.000 kr. Anlægsarbejdet vil kunne udføres på 1-2 dage.***

***FINANSIERING: Midlerne tages fra vedligeholdelseskontoen."***

Det blev debatteret hvorvidt erhvervsandelene skal betale til antenneanlægget. Den ny valgte bestyrelse og administrator vil undersøge dette.

Efter en længere debat om, hvorvidt foreningen havde behov for et nyt antenneanlæg, samt udgiften hertil, sendte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte: 9  
Imod stemte: 2  
Blankt stemte: 2

**Forslaget var hermed vedtaget og bestyrelsen er bemyndiget til at gå videre med sagen.**

#### **Dagsordenens pkt. 6. Valg.**

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år.

Morten Ingemann blev uden modkandidater valgt som ny formand.

Daniel A. Pedersen, Heidi Barksdale og Dan Wong genopstillede som bestyrelsesmedlemmer. Derudover opstillede Jesper Bertram Andreasen som bestyrelsesmedlem og alle 4 blev valgt. Mia Møllgreen Larsen og Louise Hartmann Clausen genopstillede ikke.

Bestyrelsen har efterfølgende følgende sammensætning:

Navn:	Adresse:	På valg:
Formand, Morten Ingemann	Sigbrits Allé 17, 4. th.	2014
Daniel A. Pedersen	Christian II's Allé 2 A, 2. tv.	2014
Heidi Barksdale	Sigbrits Allé 17, 2. th.	2014
Dan Wong	Christian II's Allé 2 A, 4. tv.	2014
Jesper Bertram Andreasen	Christian II's Allé 2 A, 3. th.	2014

Generalforsamlingen valgte ingen suppleanter til bestyrelsen.

#### **Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.**

Morten Ingemann havde fremsat forslag om oprettelse af et vaskerum, men forslaget var ikke rettidigt blevet omdelt til andelshaverne. Forslaget blev derfor debatteret under dette punkt. Bestyrelsen vil arbejde videre med ideen, og herunder undersøge økonomi i projektet. Forslaget kan eventuelt bringes op igen på en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev for fremtiden aftalt en fast dato for ordinær generalforsamling i foreningen. Den 3. tirsdag i april hvert år.

Et emne vedrørende indkøb af brusehoveder som blev besluttet på generalforsamlingen afholdt i 2012 blev debatteret.

Bestyrelsen har oprettet en ny hjemmeside, [www.abnh.dk](http://www.abnh.dk)

En andelshaver har bemærket at der er problemer med lyset på køkkentrappen. Der er tilkaldt elektriker.


Det sidste punkt som blev debatteret var ventelisterne. Det blev aftalt, at man ved salg bør slå sin lejlighed op i opgangene. Herved kan andre andelshavere se opslaget før andelslejligheden sælges til anden side. Bestyrelsen vil endvidere se på vedtægternes bestemmelser om venteliste, og overveje om der er brug for at revidere reglerne.


Bestyrelsens mailadresse er følgende: [andelnh@gmail.com](mailto:andelnh@gmail.com)

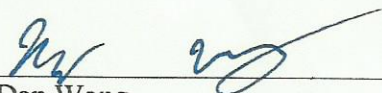
København, den 9. april 2013

\_\_\_\_\_  
Michael Tarding, dirigent

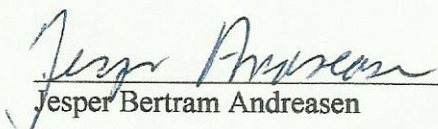
\_\_\_\_\_  
Anne-Mette Milner, referent

  
\_\_\_\_\_  
Morten Ingemann, formand

  
\_\_\_\_\_  
Daniel A. Pedersen

  
\_\_\_\_\_  
Dan Wong

  
\_\_\_\_\_  
Heidi Barksdale

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Bertram Andreasen

**Bemærkninger: Budget 2012 – boliafgift pr. m<sup>2</sup>**