

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING i AB NH

År 2014, tirsdag den 15. april kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i AB NH. Generalforsamlingen blev afholdt hos Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K. Generalforsamlingen havde følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

14 ud af 20 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog Anne-Mette Milner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Anne-Mette Milner bød velkommen.

Dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Anne-Mette Milner blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt til medlemmerne den 28. marts 2014.

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.

Beretningen havde været medsendt indkaldelsen, hvorfor den ikke blev gengivet i detaljer. Der var kun få kommentarer til beretningen.

- *"Udskiftning af vinduer og facaderenovering*

Siden sidste ordinære GF i AB NH har bestyrelsen arbejdet intensivt med dette projekt. Projektet omfatter renovering af facade og udskiftning af vinduer til gadesiden, men ikke til gårdsiden i denne omgang, da dette bliver alt for dyrt, og fordi gårdsiden ikke trænger i samme grad som gadesiden. Vi startede med at få et tilbud

fra Jahn og Partner via vores administrator, men dette blev forkastet fordi det var alt for dyrt. Dernæst indhentedes vi selv tilbud fra flere entreprenører, og valgte også selv en rådgivende ingeniør. Efter den mislykkede ekstraordinære GF i september 2013, har bestyrelsen været i kontakt med yderligere to rådgivende ingeniører, hvoraf firmaet Topdahl er blevet udvalgt til at forestå rådgivende ingeniørarbejde. Topdahl er repræsenteret ved Michael Øster. Michael Øster indhenter yderligere et tilbud fra en entreprenør, og således vil bestyrelsen, i samråd med Michael Øster, udvælge den entreprenør, der skal have ansvaret for projektet, forudsat at andelshaverne bakker op om projektet ved den ekstraordinære GF den 2. april 2014.

Bestyrelsen vil i denne anledning gerne benytte lejligheden til at takke Susan og Kenneth, som ikke sidder i bestyrelsen, men som med hver deres ekspertise har ydet en ekstraordinær stor og værdifuld indsats i forbindelse med byggesagen.

- *Antenneanlæg*

Hele projektet har trukket i langdrag, fordi elektrikerfirmaet Jarlkrone, der skulle forestå udskiftning af antenneanlægget har været meget træge at arbejde med og ikke har leveret det efterspurgte tilbud. Fordi byggesagen samtidig har fyldt så meget, har bestyrelsen besluttet at udsætte udskiftning af antenneanlæg indtil byggesagen, forhåbentlig, sættes i gang i april 2014.

- *Husets Dag*

Der var et stort fremmøde ved Husets Dag sidste år. Vi fik ryddet op på loftet og i kælderen, olieret havemøbler, ordnet blomsterbede og indkøbt planter mm. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til at møde op næste gang, der afholdes Husets Dag. Det er ret hyggeligt, og man får lejlighed til at hilse på sine naboer.

- *Nye andelshavere*

AB NH vil gerne byde velkommen til de nye andelshavere i foreningen: Susan på Sigbrits Allé samt Ole og Anders Harup på Chr. II's Allé.

Vi har også måttet sige farvel til Henry Noe. Bente sørgede for blomster ved Henrys bisættelse.

Bestyrelsen"

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2013, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

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.

En andelshaver nævnte, at han absolut ville foretrække, såfremt der blev indlagt en "buffer" i regnskabet, hvorefter andelskronen ikke ville være maksimum. Forsamlingen var ikke enige. Andelshaveren gjorde opmærksom på, at den maksimale andelsværdi kan give udfordringer i forbindelse med byggesagen. Dirigenten gjorde i den forbindelse opmærksom på, at Sven Westergaards Ejendoms Administration A/S ikke har noget med foreningens byggesag at gøre, idet foreningen har valgt selv at køre byggesagen uden bistand fra administrationen. Dirigenten medgav andelshaveren, at det altid er fornuftigt med en buffer.

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

En enstemmig generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet for 2013 med en andelskroneværdi på kr. 7.268,23 pr. m².

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

Dirigenten gennemgik budget for 2014.

Bestyrelsen havde foreslået, at boligafgiften ikke skulle stige i 2014.

Budgettet uden en boligafgiftsstigning blev sat til afstemning.

En enstemmig generalforsamlingen godkendte herefter driftsbudgettet for 2014.

Dagsordenens pkt. 5. Valg.

Alle bestyrelsesmedlemmer er på valg hvert år.

Daniel A. Pedersen var fraflyttet foreningen.

Morten Ingemann, Heidi Barksdale og Dan Wong genopstillede som bestyrelsesmedlemmer.

Derudover opstillede Kenneth Christensen, Susan Thorsten og Ole Harup.

Der var herefter skriftlig afstemning om de fem bestyrelsesposter.

Bestyrelsen har efterfølgende følgende sammensætning:

Navn:	Adresse:	På valg:
Formand, Susan Lykking	Duevej 13A	2015
Morten Ingemann	Sigbrits Allé 17, 4. th.	2015
Heidi Barksdale	Sigbrits Allé 17, 2. th.	2015
Dan Wong	Christian II's Allé 2 A, 4. tv.	2015
Ole Harup	Christian II's Allé 2 A, 2. tv.	2015

Som suppleant opstillede Jesper Bertram Andreasen og blev valgt.

Jesper Bertram Andreasen	Christian II's Allé 2 A, 3. th.	2015
--------------------------	---------------------------------	------

Dagsordenens pkt. 6. Forslag.

Bestyrelsen havde opsat opslag i opgangene den 2.4.2014 med forslag til generalforsamlingen. I alt fremsatte bestyrelsen 3 forslag.

Forslag 1:

Baggrund for forslaget: Da det blev vedtaget ved ekstraordinær generalforsamling d.1/4 -2014 at skifte vinduer og få udbedret div. skader i murværket, skal vi stemme om følgende på ordinær generalforsamling d. 15/4-2014:

- *Hvilket lån skal foreningen optage? Et F1 lån, F5 lån eller et fastforrentet 30 års lån. Se de papirer fra Nordea der blev udsendt i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling 1/4-2014 for mere information.*

Dirigenten gjorde ligesom under dagsordenens punkt 3 opmærksom på, at Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S ikke bistår foreningen i byggesagen, hvorfor dirigenten ikke kunne rådgive om de forskellige lånetyper. Et medlem af foreningen forklarede omkring typerne af lån.

Der var en kort debat, hvorefter forslaget blev sat til afstemning. **F1 lånet blev vedtaget.** Andelshaverne ønskede at det er Nordea som forestår "overvågning" af lånet.

Forslag 2:

- *Skal vi få foretaget en valuarvurdering af ejendommen efter vinduesprojektet / renoveringen af bygningen er færdig? Ved en valuarvurdering er der en god chance for, at ejendommen bliver vurderet højere end ved offentlig vurdering – der er dog ingen garanti for dette.*

Forslaget blev debatteret. Det var ligeledes blevet debatteret i 2013. 12 stemte for forslaget og

2 stemte imod. Forslaget blev herefter vedtaget.

Forslag 3:

Bestyrelsen foreslår, at der i forlængelse af § (13.1), hvor der i forvejen står, at bestyrelsen skal godkende nye andelshavere i forbindelse med salg af bolig, tilføjes følgende:

- *"Ligeledes skal bestyrelsen, i forbindelse med salg af erhvervsandele, godkende den nye erhvervsandelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles"*

Ændringen er primært for at undgå at få erhvervslejemål med støjende / ildelugtende erhverv, som eksempelvis en grillbar eller et værtshus.

Kenneth Christensen oplyste, at han tidligere havde ført en sag mod foreningen, hvor han havde fået en dom omkring ændring af denne bestemmelse. Det var ikke muligt for foreningen at ændre, hvorfor bestyrelsen trak forslaget.


Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.


Der var få emner som blev debatteret under dette punkt. Et af punkterne var skrald. Heidi vil stå for opslag, når der kommer storskrald. I forhold til arbejdsweekender blev forsamlingen enige om 2. weekend i maj, nærmere dato følger.


Dirigenten takkede for god ro og orden.

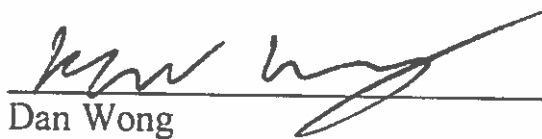
Bestyrelsens mailadresse er følgende: andelnh@gmail.com

København, den 24. april 2014

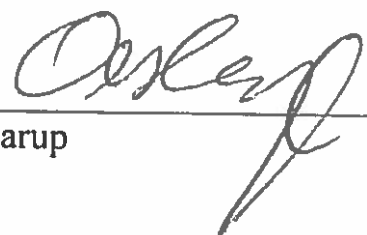

Anne-Mette Milner, dirigent


Formand, Susan Lykking


Morten Ingemann


Dan Wong

Heidi Barksdale


Ole Harup