

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

A/B NH  
Ejd.nr: 1-623  
Dato: 24. april 2012

## **Referat af ordinær generalforsamling**

År 2012, tirsdag den 24. april, kl. 19.15, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B NH, Hollænderdybet 1, 2300 København S. 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. Valg af ny administrator.
6. Forslag.
7. Valg
8. Eventuelt.

Ud over de repræsenterede andelshavere deltog direktør Michael Tarding og advokat Kim Hansen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Formand Daniel A. Pedersen bød velkommen og foreslog Michael Tarding som dirigent og Kim Hansen som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt til medlemmerne den 4. april 2012 og, at 18 af foreningens 20 andele var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

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

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

## **Dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsesmedlem Linda Bech fremlagde bestyrelsens beretning.

- Økonomi*                      *Fliser: Efter en del kommunikation endte vi med et tilskud på 8.700 kr. i tilskud fra grundejerforeningen Eberts Villaby.*
- Kloak & omfangsdræn: Projektet er afsluttet og har bl.a. resulteret i en helt tør kælder. Et mangeårigt problem er nu løst til gavn for bygningens fremtidige tilstand. Varmeinstallationerne i kælderen bør allerede nu have haft positive effekter for andelshaverne i stueetagen. Der gennemføres et snarligt 1-års eftersyn af installationerne udført af Eiby & Holmsgaard og evt. fejl og mangler vil blive fratrukket i beløbet på kr. 75.000 + moms som foreningen har tilbageholdt over for Lynghom, som har udført entreprisen. Bestyrelsen vil følge op på, om dele af udgiften kan opgøres som forbedringer i regnskabet.*
- Dørtelefoner*                *Nye dørtelefoner er blevet installeret i samtlige lejligheder ultimo 2011. Kr. 37.500 inkl. 3 års fuld garanti og service samt 10 års garanti på komponenter.*
- Hundehold*                    *Bestyrelsen har givet dispensation til hundehold over 20 kg til ny andelshaver Paul Christensen. Det forventes også, at der bliver givet dispensation til Pernille Johnsen, som blot mangler at aflevere et ejerskifte dokument.*  
*Dispensationerne gives under forudsætning af, at hundene holdes i snor på matriklen, ikke besørger på matriklen eller er til gene for de øvrige andelshavere.*
- Vindue på loft*                *Vindue på loft (ved opgang til taget) var utæt er er nu blevet udskiftet.*
- Vinduespudsning*            *Vi har indgået aftale med vores rengøringsfirma om halvårlig vinduespudsning i opgangene.*
- Goddag og farvel*            *Andelsboligforeningen vil gerne byde velkommen til de nye andelshavere: Paul, Heidi og Samuel samt Morten, sidstnævnte overtager Annas lejlighed.*  
*Samtidig vil vi gerne benytte lejligheden til at takke Anna for mange års "tro tjeneste" og store engagement i andelsboligforeningen. Du har om nogen ydet en stor indsats.*

*Vi har sagt farvel til Lars Nørgaard. I anledning af hans bisættelse sendte andelsboligforeningen en sidste hilsen.*

*Snerydning* Vi takker vejrguderne for, at snemængden har været forholdsvis begrænset, hvilket har sparet foreningen for udgift til ekstern leverandør. Vi klarede strabadserne internt i foreningen og takker i den forbindelse alle for en fantastisk indsats.

*Fortov* Krukker på fortovet og tilhørende beplantning viste sig at være en rigtig god investering. Bestyrelsen vurderer, at beplantningen kan holde mindst 1 år mere – uden fornyelse.

*Husets dag* Blev afholdt d. 14. maj 2011 med et meget beskedent fremmøde: hele bestyrelsen samt Ulla og Bente. Derudover havde Torben, Tim, Kenneth, Pernille og Claudia meldt sig til opgaver. Vi takker for indsatsen og håber på større fremmøde næste gang.

*YouSee* YouSee. Der har været en del udfordringer med TV-signalet. Foreningen har igennem det seneste år haft YouSee ude flere gange og alt synes nu at være i orden.

*Gitterlågen* Er denne gang blevet repareret uden beregning af en meget god bekendt til Tøj og Sko forretningen.

*Overtrædelse af husorden* Igennem det seneste år har bestyrelsen modtaget klager fra flere andelshavere i begge opgange vedrørende støjgener fra en bestemt andelshaver. Bestyrelsen har videreformidlet 2 skriftlige advarsler til andelshaveren.

*Emner til behandling*

*Vinduer* Der er blevet udført en udvendig inspektion af samtlige vinduer og der er foretaget midlertidige reparationer. Nogle vinduer er blevet skruet fast og har fået fugemasse.

*Bestyrelsen anbefaler at vinduer udskiftes, da tilstanden er ringe, især mod gadesiden, som er mest udsat. En beslutning om evt. udskiftning af vinduer vil skulle besluttes på en ekstraordinær GF.*

*Administrator* På baggrund af sidste års GF kan vi konkludere, at der blandt foreningens medlemmer ikke længere er fuld opbakning til VEBA. I den forbindelse har bestyrelsen indhentet tilbud fra andre potentielle administratorer.

*Bestyrelsen indstiller Svend Westergaards Ejendomsadministration som ny administrator bl.a. på baggrund af at denne virksomhed også*

*besidder juridiske kompetencer, hvilket bestyrelsen længe har efterlyst.*

*Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke Torben fra Veba for hans indsats.*

*Til sidst vil vi gerne opfordre til, at alle andelshavere tager ejerskab og udviser større ansvar for vores fælles forening. Her tænker vi især på fælles deltagelse i:*

- snerydning*
- almindelig oprydning*
- almindelig soignering af gård, have, opgange, loft mv.*

*Vi takker på forhånd for en fælles indsats*

*Med venlig hilsen*

*Bestyrelsen  
24. april 2012*

Der var ingen kommentarer eller bemærkninger til bestyrelsens beretning, hvorefter bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2011, herunder resultatopgørelsen, balancen og andelsværdiberegningen.

Dirigenten konstaterede, at der var tale om et revideret årsregnskab for perioden 1. januar 2011 til 31. december 2011 og påpegede, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket fremgik af side 3-4.

Af side 5-6 fremgik hvilken regnskabspraksis, der var anvendt.

Side 7 viste resultatopgørelsen for perioden 1. januar – 31. december 2011. Foreningen havde haft indtægter for i alt kr. 826.635. Omkostningerne androg kr. 1.239.231. Efter renteudgifter på kr. 351.790 fremkom årets resultat på kr. -764.386. Foreningen havde herefter afdraget kr. 0 på prioritetsgælden.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at udgiften til kloakarbejder- og omfangsdræn samt hensættelsen hertil på henholdsvis kr. 698.581 og 75.500 var hovedårsagen til, at regnskabet var negativt i forhold til budget 2011.

Herefter blev aktiv- og passivbalancen på side 8 og 9 gennemgået. De samlede aktiver på kr. 20.037.540 omfattede dels ejendommens værdi på kr. 19.700.000, dels nogle tilgodehavender

m.v. for kr. 27.664, og dels likvide midler med kr. 296.834. Den samlede gæld udgjorde i alt kr. 8.429.901. Hensættelser udgjorde kr. 0. Fratrak man den samlede gæld og hensættelser fra passiverne, fremkom egenkapitalen på kr. 11.607.639.

Noterne til regnskabet fremgik af side 10-16.

På side 10 fremgik andelskroneværdien pr. m<sup>2</sup> på 7.116,88.

*Andelsværdien udgør det beløb, som lejligheden i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, legalt kan sælges for. Hertil er andelshaveren ved salg berettiget til at tage sig betalt for værdien af eventuelle forbedringer i lejligheden. Sidstnævnte dog til nedskrevet værdi.*

Dirigenten påpegede, at hovedårsagen til faldet var, at der netop var blevet ekstraordinært vedligeholdt i foreningen, som havde påført foreningen en stor udgift. Dermed var egenkapitalen blevet mindre og dermed var der også mindre til fordeling mellem andelshaverne.

Regnskabet med resultatopgørelse, balance, noter og andelsværdiberegning blev sat til debat, som ikke resulterede i yderligere spørgsmål og svar.

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

**En enstemmig generalforsamlingen godkendte herefter regnskabet for 2011 med en andelskroneværdi på kr. 7.116,88 pr. m<sup>2</sup>.**

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

Indledningsvis oplyste dirigenten, at budget 2012 var udarbejdet af VEBA, og at SWE derfor ikke havde haft mulighed for at vurdere budgetforudsætningerne.

Dirigenten gennemgik budget for 2012.

Foreningen forventede indtægter på kr. 829.095.

Udgifterne forventedes at ville andrage kr. 829.095, heraf renteudgifter til kr. 151.632 og renteswap til kr. 199.920. Driftsresultatet ville herefter blive kr. 0.

Bestyrelsen foreslog tillige, at boligafgiften forblev uændret.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til budgettet, hvorefter dirigenten satte budget 2012 til afstemning.

**En enstemmig generalforsamling godkendte budget 2012 med uændret boligafgift,**

således at boligafgiften var kr. 505,8216 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

#### **Dagsordenens pkt. 5. Valg af ny administrator.**

Formanden gav ordet til Michael Tarding, SWE.

Michael Tarding præsenterede SWE.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at administrationsaftalen med SWE var mere omfattende end den tidligere aftale – herunder mundtlig juridisk rådgivning m.v., hvorfor administrators honorar også var højere. SWE's honorar var på kr. 40.000 plus moms – i alt kr. 50.000 inkl. moms.

Andelshaver Kenneth tilkendegjorde, at det var på tide, at bestyrelsen havde mulighed for at sparre med administrator om juridiske problemstillinger, idet foreningen kunne være sparet for en væsentlig udgift i forbindelse med den afsluttede retssag.

**Der var ingen yderligere bemærkninger til valg af ny administrator, hvorefter SWE blev enstemmigt valgt.**

#### **Dagsordenens pkt. 6. Forslag.**

Forslag 1 – Bestyrelsen stiller forslag om undersøgelse af foreningens vinduer med budgetramme på kr. 30.000 inkl. moms.

*Bestyrelsen anbefaler hel eller delvis udskiftning af andelsboligforeningens vinduer samt lettere facaderenovering.*

*Hertil ønsker bestyrelsen andelshavernes opbakning til, at den første fase igangsættes:*

- *Involvering af administrator*
- *Indhentning af tilbud*
- *Indhentning af finansieringsmuligheder*

*Den endelige beslutning om udskiftning af vinduer skal afgøres på en ekstraordinær generalforsamling. Byggeprojektet vil medføre en boligafgiftsstigning.*

Efter en længere debat om, hvorvidt foreningen havde behov for nye vinduer eller ej, samt udgiften hertil, sendte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte: 12

Imod stemte: 2

Blankt stemte: 4

**Forslaget var hermed vedtaget og bestyrelsen er bemyndiget til at undersøge byggeprojektets omfang m.v. med en budgetramme på kr. 30.000 inkl. moms.**

Forslag 2 – Bestyrelsen stiller forslag om vandbesparende foranstaltninger.

*Projektet vil kræve:*

- *Installation af vandbesparende brusehoveder og indsatser til armaturer udført af VVS'er.*

*Beregninger viser, at der kan spares op mod kr. 2.000 pr. installerede bruser. Et brusehoved koster omkring kr. 200.*

*Bestyrelsen ønsker dermed bemyndigelse til at investere kr. 10.000 til indkøb af brusehoveder og indsatser samt installation af disse.*

Andelshaver Kenneth mente, at installationen af brusehovederne blev for dyrt, og tilbød at gøre dette uden omkostning for foreningen i samarbejde med andelshaver Poul Christensen.

Efter en længere debat foreslog Kenneth et ændringsforslag 2b. Bestyrelsen indkøber - evt. via Kenneth - brusehoveder til maksimum kr. 200 pr. styk. Andelshaverne installerede selv brusehovedet, og dem der ønsker assistance til installation m.v. kontakter andelshaverne Kenneth eller Poul, som herefter vil installere brusehovederne for andelshaverne uden omkostning.

Bestyrelsens forslag 2a som det mest vidtgående blev sendt til afstemning.

Forslag 2a:

For stemte: 1

Imod stemte: 17

Blankt stemte: 0

Herefter blev ændringsforslag 2b sendt til afstemning:

Forslag 2b:

For stemte: 12

Imod stemte: 0

Blankt stemte: 6

**Forslag 2b var herefter vedtaget, og bestyrelsen indkøber brusehoveder – eventuelt via Kenneth - til alle andelshaverne til maksimum kr. 200 pr. styk, hvorefter Kenneth eller Poul tilbyder andelshaverne at installere brusehovederne uden omkostninger.**

Forslag 3 – Andelshaver Isa Gosvig stiller forslag om altanbyggeri

*Forslag om undersøgelse af altanbyggeri i foreningen med en budgetramme på kr. 0.*

*Projektet vil forudgående kræve:*

- *Involvering af administrator*
- *Indhentning af tilbud*
- *Indhentning af finansieringsmuligheder*

*Den endelige beslutning om altanbyggeri skal afgøres på en ekstraordinær generalforsamling. Projektet vil medføre en boligafgiftsstigning.*

*Sidste overslag blev indhentet i 2007, hvor prisen for individuelle altaner lod på kr. 2.500.000 og en fælles tagterrasse på kr. 500.000.*

Andelshaverne Isa Gosvig og Kenneth meddelte, at de vil stå for undersøgelsen uden omkostning for foreningen og ved afstemning kunne generalforsamlingen tilkendegive om der var den fornødne interesse for altaner i foreningen.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning.

For stemte: 9

Imod stemte: 8

Blankt stemte: 1

**Forslaget var hermed vedtaget, og Isa Gosvig og Kenneth vil undersøge mulighederne for altanbyggeri i foreningen uden omkostning for foreningen.**

### **Dagsordenens pkt. 7. Valg.**

Hele bestyrelsen var på valg for en periode på 1 år.

Formand Daniel A. Pedersen ønskede ikke at genopstille som formand. I stedet blev Linda Bech valgt som formand for en 1-årig periode med akklamation.

Herudover var bestyrelsesmedlemmerne Mia Mølgreen, Dan Wong og Louise Hartman på valg. Alle ønskede at genopstille og blev valgt for en 1-årig periode med akklamation.

Endvidere blev Daniel A. Pedersen valg som bestyrelsesmedlem i stedet for Linda Bech for en 1-årig periode.

Som suppleanter blev valgt Heidi Back og Poul Christensen for en 1-årig periode med akklamation.

Bestyrelsen var herefter som følger:

<i>Medlem:</i>	<i>Stilling:</i>	<i>Adresse:</i>	<i>På valg:</i>
Linda Bech	Formand		2013

Daniel A. Pedersen	Medlem	2013
Mia Mølgreen	Medlem	2013
Dan Wong	Medlem	2013
Louise Hartmann Clausen	Medlem	2013
Heidi Back	Suppleant	2013
Poul Christensen	Suppleant	2013

### **Dagsordenens pkt. 8. Eventuelt.**

En andelshaver forespurgte om der var nyt i forbindelse med duepasta, som var blevet vedtaget på en tidligere generalforsamling. Bestyrelsen svarede, at dette var blevet udskudt, idet der bl.a. skulle males først, og bestyrelsen arbejdede på en samlet løsning. Bestyrelsen tilkendegav, at der formentlig skulle iværksættes en midlertidig løsning på dueproblemet.

En andelshaver opfordrede til, at andelshaverne ikke opbevarede sko på opgangen m.v.

Da der ikke var yderligere til dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden. Klokken var da 20.37.

København, den 24. april 2012



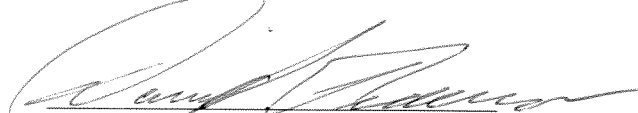
Michael Tarding, dirigent



Linda Bech, formand



Kim Hansen, referent



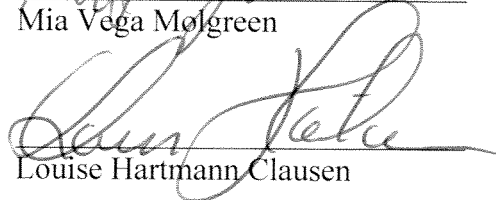
Daniel Pedersen



Dan Wong



Mia Vega Mølgreen



Louise Hartmann Clausen