Andelsboligforeningen N.H.

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. september 2020

Onsdag den 2. september 2020 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen N.H med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på TOTO, Amagerbrogade 145, 2300 Kbh. S.

Tilstede var 19 medlemmer.

Foreningens bestyrelsesordfører Linda Bech bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden var dirigent og Gitte Illum blev valgt som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgange af april måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi byder velkommen til nye andelshavere

Siden sidste generalforsamling har der været stor udskiftning i andelshavere.

15.05.2019	**Mira** (overtaget efter Mia)	Sigbrits Allé 17, 4. tv
01.07.2019	**Simon & Tenna** (overtaget efter Lise & Niels)	Sigbrits Allé 17, 3. th
15.07.2019	**Sophie & Kim** (overtaget efter Simon & Tenna)	Chr. II's Alle 2A, 1. th
01.08.2019	**Cecilie** (overtaget efter Kirstine)	Sigbrits Allé 17, 3. tv
01.09.2019	**Mattias & Nanna** (overtaget efter Nicola)	Sigbrits Allé 17, st. tv
15.07.2020	**Daniel & Maria** (overtaget efter Dan)	Chr. II's Alle 2A, 4. tv
15.08.2020	**Jimmy** (overtaget efter Anders & Fiona)	Sigbrits Allé 17, 2. th

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Generelt

Siden sidste generalforsamling har der været en del i andelsforeningen udover de sædvanlige ad-hoc opgaver:

- Vinduesudskiftning mod gård & Facaderenovering på gadeside Christian II's Alle
  - Budget og godkendt finansiering 2,6 mil. Realiseret 2,1 mil. Skadet karnap en del af dette.
  - De ekstra 300.000 som bestyrelsen fik bemyndigelse til at bruge, blev ikke aktuelt.
  - Alt i alt tilfreds med entreprenøren, som overholdt tidsplanen og projektlederen som havde god kontakt til bestyrelse og andelshavere – og som lykkes med at holde udgifterne.

- 7 nye andelshavere
  - Bestyrelsen har modtaget mange henvendelser fra nye andelshavere og på baggrund af disse mange henvendelser er "praktisk information og regler" blevet til (herunder også husorden) som er til forslag senere på mødet.

- 3 bestyrelsesmedlemmer har varetaget alle opgaver og vi har haft et fantastisk godt samarbejde og fået en god arbejdsrytme

- Ny forsikringsaftale med Købstædernes forsikring uden præmiestigning, med forbedrede vilkår og forsikringspræmien er uændret (+ indeksering på 2,5%).
  Vi fik hjælp fra af Carsten fra Sjeldani. (skrift grundet at CODAN opsagde aftale).

- Låneomlægning blev stemt igennem på ekstraordinær GF den 22. juli 2019. Denne omlægning sparer foreningen for ca. kr. 70.000 årligt

- Karnapper er gennemgået af Trio arkitekter, da en karnap havde gamle skader i udvendigt murværk (Dorte's andel/tidligere Brockmann). Skaden blev opdaget i forbindelse med indvendig renovering. Ingen andre karnapper har skader e.lign.
  Den ene karnap blev behandlet: 2 sætningsskader + udfræsning fremfor at skifte armeringsjern pris ca. kr. 150.000 (som indgik i byggeprojektet og kunne foretages i forbindelse med facaderenoveringen)

- 5 års eftersyn af vinduer til gadefacaden er gennemført efteråret 2019 uden kommentarer

- Porten er blevet repareret igen for kr. 10.000. Det er ikke lykkes bestyrelsen at få naboejendommen til at betale halvdelen af udgifterne.

- Ny vurderingsmand ved salg er Trio arkitekter. Vi har fået en god fast pris. Trio kommer ud hver gang i forbindelse med vurdering. Skiftet er grundet flere negative tilbagemeldinger fra andelshavere om tidl. Vurderingsmand.

- Grundet brud på vedtægter fra tidl. Andelshaver Dan Wong har bestyrelsen søgt advokatbistand for ca. kr. 12.000. Sagen omhandlede ulovlig fremleje i henhold til vedtægter samt misbrug af Airbnb udlejning

- Hatterunde foretages nu af bestyrelsen, da Sjeldani ikke kunne varetage opgaven i henhold til vedtægterne og samtidig give køber/sælger besked i tide.

- Vi har nu fået en ny kontaktperson, Gitte Illum. Bestyrelsen ser frem til dette samarbejde og har allerede fået god kontakt med Gitte. Velkommen til Gitte

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Følgende punkter er opgaver/ideer som ligger til behandling af bestyrelsen:

Kalk i vandet:
Bestyrelsen vil se på muligheden for at få filter på vandsystemet for at begrænse mængden af kalk. Dette fraråder Hofor. Hofor arbejder på at udrulle blødere vand i hele hovedstadsområdet

Ventilationskanaler:
Iflg. eksisterende vedligeholdelsesplan skulle ventilationskanaler renses i 2019. Bestyrelsen besluttede at vente, da andelshaverne var rigeligt forstyrret grundet vinduer og facaderenovering.

Der var en del diskussion om mangler ved den netop overståede byggesag, idet tre andelshavere ikke havde fået svar på deres henvendelser til rådgiver om mangler. En andelshaver stillede spørgsmål til hvorvidt projektlederen fra trio har arbejdet for entreprenøren eller for foreningen og kommenterede, at der er begået mange fejl og vinduerne er utætte, samt at han har beviser for fejl og mangler.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 666.890 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 138.285 kr. Foreningen har dog haft ekstraordinære omkostninger til en byggesag (595.482 kr.) samt omlægning af foreningens realkreditlån (302.257 kr.), hvis disse omkostninger trækkes fra, har foreningen realiseret et driftsoverskud på 230.849 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D". Administrator anbefalede, at foreningens får udarbejdet et nyt energimærke, da der siden det nuværende energimærke blev udarbejdet, er gennemført flere renoverings-projekter på ejendommen, som kan have indflydelse på energimærket.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien …	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip …	35.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip …	21.694 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver …	4.267.925 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver …	2.601 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift …	53,42 kr. pr. m2

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi …	12.769 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver …	6.362 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi …	19.131 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering …	Ja (2015)
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) …	68 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **12.847,69 kr.** (sidste år: 12.847,69 kr./m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedtægtsændringer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, som anført nedenfor:

Side 2 – indholdsfortegnelse indsættes.

Nuværende formulering:

4-2 Indskuddet skal indbetales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetalt leje og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

Foreslås ændret til:

4-2 Indskuddet skal indbetales kontant.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Nuværende formulering:

6-4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Foreslås ændret til:

6-4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, skal der udstedes et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Bestyrelsen foreslår, at der indføres en bestemmelse om, at andelshaverne på skift får til opgave at holde fortov og gård. Opgaven omfatter at feje, fjerne ukrudt, fjerne affald og efterladenskaber fra hunde, så arealerne omkring ejendommen ~~altid~~ fremstår pæne og indbydende. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse til foreningens vedtægt § 9:

9-6 Hver andel har på skift en måned ad gangen ansvaret for at holde udendørs fællesarealer omkring ejendommen (fortov på hele matriklen og gård) rene og ryddelige. Ansvaret omfatter oprydning, fejning samt at fjerne ukrudt og andet affald langs hele matriklen mod gaden. Bestyrelsen udarbejder en liste, som viser, hvornår hver enkelt andel har denne opgave. Denne liste vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside og på opslagstavlen i opgangene.

Forslaget blev **ikke vedtaget**, idet 12 medlemmer stemte for, 5 medlemmer stemte imod og 1 medlemmer stemte blankt.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at indgå aftale med et viceværtfirma indenfor en beløbsramme på 26.000 kr. årligt, til at løse denne opgave.

Nuværende formulering:

11-1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

11-2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen. Eksempelvis skal bestyrelsen have oplyst navn på personen, som flytter ind og oplysninger om hvor længe personen bor i lejligheden. Hvis der er udarbejdet en lejekontrakt, skal bestyrelsen have en kopi.

11-3 Udlån i korte perioder på op til 3 måneder, eksempelvis i forbindelse med AirBnB, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på fremlejetagere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Foreslås ændret til:

11-1 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Bestyrelsen kan kræve dokumentation for begrundelsen for fremleje. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

bebo boligen minimum to år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og lejekontrakten, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

11-2 Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen. Eksempelvis skal bestyrelsen have oplyst navn på personen, som flytter ind og oplysninger om hvor længe personen bor i lejligheden. Bestyrelsen skal have en kopi af lejekontrakten.

11-3 Udlån i korte perioder på op til 90 dage om året, eksempelvis i forbindelse med airbnb, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for fremlejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på fremlejetagere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Alt. 11-3 Udlån i korte perioder på op til 60 dage om året, eksempelvis i forbindelse med AirBnB, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for fremlejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på fremlejetagere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Bestyrelsen anbefaler 'Alt. 11-3'.
Forslaget, herunder Alt. 11-3, blev **enstemmigt vedtaget**.

Hele § 12 Husorden erstattes med følgende tekst
Bestyrelsen ønsker at gøre husordenen til et selvstændigt dokument, således som det er kutyme i andre andelsboligforeninger. Fremover vil det være muligt at ændre i husordenen med almindeligt flertal på en generalforsamling, i stedet for (som nu) at behandle ændringer af husordenen som vedtægtsændringer som kræver kvalificeret flertal.
Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til husorden, hvor også en række praktiske informationer er samlet, så det bliver mere overskueligt at finde reglerne og de praktiske informationer for nuværende og kommende medlemmer af foreningen.

12-01 Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v. Sådanne regler er til enhver tid bindende for alle andelshavere, jf. dog stk. 2.

12-02 Uanset bestemmelser om forbud mod husdyrhold er det altid tilladt at holde førerhund.

12-03 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

Se bilag til forslag 2 vedr. ny husorden.
Forslaget blev **vedtaget**.

Nuværende formulering:
13-2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

C) Hatterunde – Når en andel bliver ledig, har alle andelshavere ret til at indstille en person til denne andel. Andelshaverne skal have en frist på 14 dage til at indstille en person. Efter fristens udløb trækkes der lod blandt de indstillede personer.

Foreslås ændret til:

C) Hatterunde – Når en andel bliver ledig, har alle andelshavere ret til at indstille en person til denne andel. Andelshaverne skal have en frist på 14 dage til at indstille en person. Dokumentation for at den indstillede person kan finansiere købet sendes til bestyrelsen, inden fristen udløber. Efter fristens udløb trækkes der lod blandt de indstillede personer.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Nuværende formulering:

13-3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

Foreslås ændret til:

13-3 Foreningens ventelister skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling eller offentliggøres på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Nuværende formulering:

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.

Foreslås ændret til:

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

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Nuværende formulering:

15-1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Foreslås ændret til:

15-1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Der kan maksimalt være to andelshavere pr. andel. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen skal bl.a. indeholde en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelsboligen, forbedringer, inventar og løsøre, og eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand samt andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og straf.

Forslaget blev **vedtaget**, idet 18 medlemmer stemte for og 1 medlem stemte imod.

Nuværende formulering:

15-7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen med bestyrelsen gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Foreslås ændret til:

15-7 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af andelsboligen skal erhververen ~~med bestyrelsen~~ gennemgå andelsboligen for at konstatere eventuelle mangler ved andelsboligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med andelsboligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i til og med 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende over for sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer. Mangler der ikke har kunnet konstateres inden for fristen, skal erhververen efterfølgende gøre gældende direkte over for overdrageren.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Nuværende formulering:

20-1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Foreslås ændret til:

20-1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen,
E) udlejer sin andel i strid med bestemmelserne i denne vedtægt eller
F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedrørende Husorden

Bestyrelsen ønsker at gøre husordenen til et selvstændigt dokument, således som det er kutyme i andre andelsboligforeninger. Fremover vil det være muligt at ændre i husordenen med almindeligt flertal på en generalforsamling, i stedet for (som nu) at behandle ændringer af husordenen som vedtægtsændringer som kræver kvalificeret flertal.

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til husorden, hvor også en række praktiske informationer er samlet, så det bliver mere overskueligt at finde reglerne og de praktiske informationer for nuværende og kommende medlemmer af foreningen.

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Se bilag til forslag 2 vedr. ny husorden.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
Bestyrelsen oplyste, at orientering om en sådan eventuel låneomlægning vil fremgå af bestyrelsesmøde-referaterne.
Forslaget blev **vedtaget**, idet 12 medlemmer stemte for, 4 medlemmer stemte imod og 2 medlemmer stemte blankt.

Forslag 4 – Vedtægtsændring vedr. pligt til at deltage på arbejdsdag 'Husets dag'.

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, som anført nedenfor:
Nuværende formulering:

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

Foreslås ændret til:

9-3 En andelshaver har pligt til at foretage indvendige og udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne (f.eks. arbejdsweekender – Husets dag).
Hver andel har pligt til at stille med mindst én person til den årlige 'Husets dag'. Datoen for den årlige 'Husets dag' varsles af bestyrelsen med mindst fire ugers varsel. Hvis der ikke møder mindst én person op til 'Husets dag' kan bestyrelsen opkræve et gebyr (pt. 500 kr.) hos den pågældende andelshaver, som opkræves sammen med boligafgiften.

Forslaget blev **vedtaget**, idet 17 medlemmer stemte for, 1 medlemmer stemte imod og 1 medlemmer stemte blankt.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var Bestyrelsesmedlem Jeanette Ruskjær på valg og hun modtog genvalg. Derudover blev Dorthe Petersson og Cecilie Tidemann valgt som nye bestyrelsesmedlemmer.

Som suppleanter blev **Jesper Andreasen** valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	**Linda Bech**	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	**Jeanette Ruskjær**	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	**Morten Ingemann**	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	**Dorthe Petersson**	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	**Cecilie Tidemann**	på valg i 2022
1. Suppleant	**Jesper Andreasen**	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

I forlængelse af diskussionen om mangler ved byggesager, gjorde bestyrelsen opmærksom på, at alle andelshavere skal sende en mail til bestyrelsen, hvis de oplever, at leverandører til foreningen ikke svarer på andelshavernes henvendelser. Så vil bestyrelsen kontakte den pågældende leverandør med henblik på besvarelse af henvendelsen.

Bestyrelsen takkede for den store tilslutning til Husets dag.

En andelshaver spurgte om, andelshaverne selv måtte male trappeopgangene. Bestyrelsen og generalforsamlingen gav deres opbakning til denne ide og bestyrelse oplyste, at foreningen gerne betaler for maling mv.

På spørgsmål om etablering af emhætte, blev det på det kraftigste understreget, at det ikke er tilladt at montere emhætte på aftrækkanalerne i køkkenerne, da det er til stor gene for de øvrige beboere, som så vil få den pågældende andelshavers stegeos blæst ind i deres lejligheder samt af hensyn til brandrisiko.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:58.

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

http://nh.sjeldani.dk/

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og ordstyrer for bestyrelsen ---
Carsten Volden (dirigent), Linda Bech (ordstyrer for bestyrelsen)

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Carsten Østergaard Volden
Dirigent
På vegne af: Sjeldani
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2020-09-22 09:19:06Z
NEM ID

Linda Bech
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: A/B N.H
Serienummer: PID:9208-2002-2-155636133020
IP: 2.129.xxx.xxx
2020-09-22 10:21:26Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: O6ALC-1KQSE-EAWUX-QXGO5-3Q0LV-XU5LN

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**