

Andelsboligforeningen N.H.

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. april 2023

Tirsdag den 25. april 2023 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.

Tilstede var 15 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer.

Foreningens Bestyrelsesordfører Jeanette Ruskjær bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Foreningens administrator Carsten Volden var dirigent og Gitte Illum var referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsesordføreren indledte med at takke for den gode stemning i foreningen – det er dejligt at blive budt på popcorn i gården. Tak for det.

Vedligeholdelse

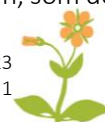
Udbedring af etageadskillelse iht. 10 års vedligeholdelsesplanen. Loftoverfladerne på etageadskillelsen fremstår som pudsede overflader med efterfølgende stenulds isolering. Rørgennemføringer er sikret og bjælker i kælder er blevet pudset for at sikre korrekt tæthed ift. brand- og røgsmitte.

Udbedring af furer og murværk ved hoveddøre iht. Vedligeholdelsesplanen. Fuger og fliser ved hoveddøre er gennemgået og omfuget.

Vicevært Daniel Madsen, 4. tv., besidder fortsat hvervet som vicevært for foreningen.

Brandeftersyn

På baggrund af beslutning truffet på Generalforsamling 2022, har andelsforeningen fået foretaget et brandeftersyn med tilhørende udarbejdet brandrapport med forslag til tiltag og forbedringer i forhold til brandsikkerheden i ejendommen. Flere tiltag skal udføres før den passive brandsikring er som den skal være. Nogle af tiltagene vil indgå i et kommende tagprojekt, men der er stadig nogle punkter i ejendommen, som der skal tages hånd om.



Andelsboligforeningen N.H.

Bestyrelsen har igangsat tiltag vedrørende brandsikring af ejendommen, herunder opsætning af branddør fra kælder til opgang, men udover igangsatte projekter er der nogle simple og enkle tiltag, som bemærkes som meget kritiske i brandrapporten og som hviler på de enkelte andelshavere:

- Alle for-og bagtrapper skal være fuldstændig ryddede af hensyn til brandsikkerhed og frie flugtveje
- Der kun må stå cykler, dæk, barnevogne (ting med hjul) i kælderen. Alt andet SKAL fjernes af hensyn til brandsikkerhed. Hvis bygningen brænder kan genstandene både medvirke til at branden spreder sig langt hurtigere, tingene kan spærre for at der ikke er frie flugtveje og forsikringen kan ende med ikke at ville dække eventuelle skader, hvis kælderen bruges til opbevaring af genstande som ikke inkluderer cykler, dæk, barnevogne. Bestyrelsen anmoder derfor om, at alle fjerner alle overflødige ejendele i kælderen. Eventuelle tiltag tages op under eventuelt.

Fibernet

Det blev stemt igennem på Generalforsamlingen i april 2022 at installere fibernet via Sundbynet i foreningen. Dette er gennemført og afholdt inden for de afsatte midler.

Tagkonstruktion

På baggrund af beslutning truffet på Generalforsamling 2022, har bestyrelsen fået udarbejdet budgetter med henblik på mulighederne ved en kommende tagudskiftning. Der er indkaldt til Ekstraordinær Generalforsamling den 1. juni vedr. et kommende tagprojekt. Der vil på dette møde blive fremstillet forslag som både inkluderer budget og plan som inkluderer evt. tagbolig ved byg-op, evt. istandsættelse af for-og bagtrapper, udsugning i ejendommen samt reparation af korroderet bærende bjælker under trapperne jvf vedligeholdelsesplanen.

Forsikring

Foreningens nuværende forsikring hos Købstædernes Forsikring blev i marts 2023 varslet til en markant prisstigning, blandt andet som følge af, at foreningen i sommeren 2022 har anvendt forsikringen ved en vandskade på Chr ii's allé 4.TH, som var opstået pga. en utæthed i taget. Bestyrelsen har derfor via Sjeldani indhentet nyt og mere fordelagtigt tilbud på forsikring hos Gjensidige Forsikring, som vi forventer at skifte til pr 1/5 2023.

Omlægning af lån

Andelshaverne gav på seneste generalforsamling bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge lån, såfremt det måtte findes at være i foreningens økonomiske interesser. Bestyrelsen har besluttet, i forlængelse med gennemgående rådgivning af Sjeldani at omlægge lånet. Omlægningen har medført at vores andelsboliglån er nedskåret med i alt 3 mio. kr.

Der er tale om en 'op-konvertering', hvor foreningen har omlagt lavt forrentede lån til lidt højere forrentede lån og derfor indkasseret en stor kursgevinst. Det betyder, at vi skal betale en højere rente men af et lavere beløb (da vores realkreditlån er blevet ca. 3 mio. Kr. mindre).

Mindre ændringer og/eller tiltag

Nøgleboks. Bestyrelsen har opsat en nøgleboks til andelshavernes brug. Brug af nøgleboksen sker på eget ansvar.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning** og bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.



Andelsboligforeningen N.H.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 163.254 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 156.004 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **16.500,00 kr.** (sidste år: 15.251,20 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - 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.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Valg

På denne generalforsamling var Bestyrelsesordfører Jeanette Ruskjær på valg og hun modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Kim Panduro Hess Christensen, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at han ikke ønskede genvalg.

Som suppleanter blev Linda Bech genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Bestyrelsesordfører	Jeanette Ruskjær	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jesper Andreasen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Maria Rønn	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Mira Ingermann-Hansen	på valg i 2024
Suppleant	Linda Bech	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen N.H.

Ad 6 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Foreningens hjemmesideløsning vil blive erstattet med app-løsningen Flatcom.dk inden længe. Det vil stadig være muligt at finde dokumenter og oplysninger om foreningen der. Den største forandring vil være, at medlemmerne nu får et personligt password.

Oprydning i kælderen blev af hensyn til brandsikkerhed drøftet. Det blev foreslået, at der sættes en dato, hvor alle effekter skal være fjernet, ellers vil effekterne blive smidt ud. Det blev også foreslået, at oprydning i kælderen kan foretages på en fælles arbejdsdag. Et medlem foreslog, at der etableres et rum til lejetøj og andre ting som anvendes om sommeren i haven.

Et medlem spurgte til reovering af trapper og trappeopgange. Bestyrelsen oplyste, at dette vil indgå i forslaget til den kommende byggesag.

Husk at der afholdes **ekstraordinær generalforsamling torsdag den 1. juni** vedr. reovering af ejendommens tag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:32.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på foreningens hjemmeside og på flatcom.dk.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og ordstyrer for bestyrelsen ---
Carsten Volden (dirigent) og Jeanette Ruskjær (ordstyrer for bestyrelsen)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB N.H.
A2	Adresse	Sigbrits Alle 17 – Christian D. II's alle 2A
A3	CVR-nr.	2701 2655

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	25. april 2013
--	----------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	38.600.000 kr.	23.522 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	5.169.570 kr.	3.150 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

	Gns. kr. pr. andels-m2 år
H1	673 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	



Andelsboligforeningen N.H.

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	16.399 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	5.773 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	22.172 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72%
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-26 11:16:43 UTC



Jeanette Ruskjær

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB NH

Serienummer: jeanette_ruskjaer@hotmail.com

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-04-26 11:44:37 UTC

Penneo dokumentnøgle: GHGJ8-Y4DEK-HLJK0-UGMQZ-D2C5Q-FXMZK

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>