
A/B NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING MANDAG DEN 28. NOVEMBER 2022

Henrik Qwist
Advokat (H), partner
hq@qbadv.dk

5. december 2022
J.nr. 10033

Mandag den 28. november 2022 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende:

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2021/22
 - a) Bestyrelsen foreslår ny andelskrone på kr. 16.000 pr. m²
4. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget til for 2022/23
 - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m² pr. md.
5. Forslag
 - 1 fra bestyrelsen
6. Valg af bestyrelsen
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg

 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år – modtager genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Nicoline Hjorth Mikkelsen er på valg for 2 år – modtager genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Jacob West er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg. Bestyrelsen indstiller Nicoline Suadicani

 - Bestyrelsesmedlem Ronnie Fibæk Hansen er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Camilla Schaufuss er ikke på valg

 - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år
7. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning

Formanden Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2022. Conni Madsen takkede for det store fremmøde og præsenterede bestyrelsen: Jacob West, Anne Krogh-Jensen, Nicoline Suadicani, Mette Belling Skov, Ronnie Fibæk Hansen, Bent Ottosen og Nicoline Hjorth Mikkelsen. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster, registreret revisor Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Bræmer Advokater.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Conni Madsen foreslog advokat Henrik Qwist som dirigent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidat. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige indvarslet i henhold til vedtægtens § 23, og at ingen i forsamlingen på opfordring havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 239 andelshavere var 124 repræsenteret, heraf 55 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af dagsordenens almindelige punkter, men da 2/3 af foreningens medlemmer (160) ikke var repræsenteret, var generalforsamlingen ikke i stand til endeligt at vedtage det ene forslag til vedtægtsændring, som skulle behandles under dagsordenens punkt 5. Opnås derimod et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer for forslaget, kan forslaget gå videre til 2. behandling på en ny ekstraordinær eller ordinær generalforsamling.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet som sædvanligt vil blive udarbejdet som beslutningsreferat alene med gengivelse af aftenens beslutninger. Såfremt andelshavere ønskede særlige bemærkninger tilført referatet, opfordrede dirigenten til, at man gjorde referenten opmærksom herpå.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning ikke var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som bilag 1.

Formand Conni Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for året 2021/2022.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning blev taget til efterretning af generalforsamling med store klapsalver.

Ad 3 - Forelæggelse af årsrapport 2021/22 samt godkendelse af andelskronen

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2021/22 med status pr. 30. juni 2022. Fra gennemgangen af årsrapporten skal særligt fremhæves:

- Revisors erklæring er som sædvanlig uden forbehold. Revisor konkluderer, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022.
- Resultatopgørelsen - foreningens driftsregnskab - blev gennemgået, herunder noterne. Foreningens driftsregnskab udviser et overskud på kr. 7.061.949 før betaling af afdrag, og efter betaling af afdrag med kr. 4.857.905 et overskud på kr. 2.204.044. Overskuddet skyldes, at planlagte vedligeholdelsesarbejder på ca. kr. 2.400.000 er blevet udskudt til afholdelse i næste regnskabsår. Resultatet må betegnes som yderst tilfredsstillende.
- Balancen - foreningens aktiver og passiver - blev gennemgået. Foreningens ejendom er i balancen værdiansat til en af Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere & Valuarer udarbejdet valuarvurdering. Ejendommens værdi er steget med kr. 18.000.000 til ny handelsværdi på kr. 571.000.000. Bestyrelsen foreslår en reserve/buffer til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og værdijustering af ejendommen på kr. 89.546.334.

- Sammensætning af foreningens lån blev gennemgået i note 14. Foreningen har 2 mindre lån i Grundejernes Investeringsfond med fast rente på 1,5% og afdragsbetaling. Derudover har foreningen 3 lån i Nykredit. Alle 3 er lån med fast lav rente på 1% og afdragsbetaling. Alle 3 lån er konvertible. Foreningen har med disse 5 lån sikkerhed for faste lave betalinger i lånenes restløbetid.
- Det blev præciseret, at foreningens medlemmer ikke hæfter personligt for foreningens gæld – hverken til Nykredit eller til Nykredit Bank.
- Foreningens nøgletal i regnskabet samt i bilaget "Centrale økonomiske nøgleoplysninger pr. 30. juni 2021 til brug for generalforsamlingen" blev gennemgået. Pr. statusdagen havde foreningen 245 andelsboliger. Dette tal er på grund af yderligere sammenlægninger reduceret til 240 og derudover er der på aftenens generalforsamling en ekskluderet andelshaver. Derudover har foreningen 24 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Boligafgiften er uændret 646 kr. pr. m² årligt, og foreningen har en friværdi på 71,9%.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen og advokat Henrik Qwist konkluderede sammenfattende, at foreningens drifts- og formueforhold er særdeles tilfredsstillende.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2021/2022 blev enstemmigt godkendt.

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen i regnskabs note 21. Noten indeholder beregninger af andelsværdien efter de 3 forskellige metoder, der findes i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen som sædvanligt anvender metoden i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, b) og med anvendelse af valuarvurderingen udarbejdet af Wiborg + Partnere Ejendomsmæglere & Valuarer pr. 30. juni 2020, idet denne valuarvurdering kan fastfryses og anvendes i en ubegrænset periode fremadrettet i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3. Med fastfrosset valuarvurdering på kr. 538.150.000 og en reserve/buffer på kr. 89.546.334 udgør foreningens andelskapital kr. 333.559.040.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på kr. 16.000, hvilket er en stigning i forhold til sidste på kr. 1.000.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 16.000 kr./pr. m² var enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1, A) gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i efteråret 2023, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

Ad 4 - Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/23

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2022/23.

Budgettet indeholder for 6. år i træk ikke nogen stigning i boligafgiften.

Thomas Worsaae Lyng præciserede, at budgettet indeholder de udskudte planlagte vedligeholdelsesarbejder, som var budgetteret gennemført i regnskabsåret 2021/22, men nu sammen med øvrige planlagte vedligeholdelsesarbejder gennemføres i det kommende år med udgifter på i alt kr. 4.670.000.

Der er i budgettet afsat bestyrelseshonorar på kr. 75.000, som bestyrelsen har besluttet tildeles formanden, samt kr. 31.600, som fordeles blandt bestyrelsens øvrige medlemmer.

Der er budgetteret med et overskud på kr. 2.535.110 før betaling af afdrag, og et underskud på kr. 2.201.890 efter betaling af afdrag. Likviditetsunderskuddet dækkes af foreningens opsparing. Der er heller ikke i år budgetteret med salg af lejelejligheder.

Dirigenten konstaterede, at foreningens budget 2022/2023 var enstemmigt vedtaget.

Ad 5 – Forslag

Dirigenten redegjorde for, at bestyrelsen havde stillet et enkelt forslag om korrektion til vedtægtens § 11, stk. 2 om fremleje. Derudover havde andelshaver Julius Skjoldby, stillet et næsten identisk forslag om korrektion af samme bestemmelse, men han ønskede efter "de seneste 24 måneder" ordet "indenfor" bevaret.

Bestyrelsen ønskede med det stillede forslag alene en konsekvensrettelse således, at foreningens medlemmer ikke mister anciennitet i forhold til at kunne fremleje ved en intern flytning. Der skabes med forslaget overensstemmelse mellem andelshavernes mulighed for at fremleje efter § 11, stk. 2, første del, med en kvalificeret grund i 2 år, og anden del uden kvalificeret grund i maksimalt 1 år.

Advokat Henrik Qwist præciserede samtidig, at vedtægtens § 11, stk. 3 naturligvis gælder både i forhold til fremleje efter vedtægtens § 11, stk. 2, første del og anden del.

Herefter valgte andelshaver Julius Skjoldby at trække sit forslag.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til ændring af vedtægtens § 11, stk. 2, sidste del, til afstemning med følgende resultat:

For: 124

Imod: 0

Hverken for eller imod: 0

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget, hvorfor forslaget kan gå videre til anden behandling på en ny generalforsamling, jf. vedtægtens § 24, stk. 2. På denne nye generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja- og nej-stemmer, uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret på denne generalforsamling.

Ad 6 - Valg af bestyrelsen

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valg hvert år. Formand Conni Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Conni Madsen var genvalgt til en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde formanden for, at bestyrelsesmedlemmerne Mette Belling Skov, Nicoline Hjorth Mikkelsen og Jacob West var på valg for nye 2-årige perioder, men Jacob West genopstillede ikke. I stedet oplyste dirigenten, at 2. suppleant Nicoline Suadicani opstillede til bestyrelsen. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Mette Belling Skov, Nicoline Hjorth Mikkelsen og Nicoline Suadicani alle 3 blev valgt for en 2-årig periode.

Som suppleanter blev Nicolai Østby Christensen valgt. Dirigenten konstaterede, at ingen efter opfordringer stillede op som 2. suppleant.

Foreningens bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Hjorth Mikkelsen	Gunløgsgade 59, 2. tv.	På valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Nicoline Suadicani	Egilsgade 48, 4. th.	På valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Bent Ottosen	Artillerivej 56, 2. tv.	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Ronnie Fibæk Hansen	Gunløgsgade 55, 5. th.	På valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Camilla Schaufuss	Gunløgsgade 65, 2.	På valg 2023
1. suppleant	Nicolai Østby Christensen	Gunløgsgade 45, 3. th.	På valg 2023

Ad 7 - Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet:

- En andelshaver spurgte ind til, hvilke vandskader foreningens henholdsvis andelshavernes egen forsikring dækker. Advokat Henrik Qwist præciserede, at foreningens ejendomsforsikring dækker pludseligt opståede vandskader, som hverken skyldes dårlig vedligeholdelse eller mangelfuldt arbejde. De fleste vandskader sker som siveskader som følge af enten dårlig vedligeholdelse eller mangler ved udført arbejde. Andelshaverne er ansvarlige for vandskader i egen lejlighed, som skyldes dårlig vedligeholdelse eller mangelfuldt arbejde. Man kan ikke forsikre sig mod hverken dårlig vedligeholdelse eller mangler ved udført arbejde, uanset om arbejdet er udført som eget arbejde eller af autoriserede håndværkere.
- En andelshaver takkede bestyrelsen for det meget store arbejde, som bestyrelsen også i 2021/22 har udført for foreningen, og indlægget høstede stort bifald.

Formand Conni Madsen takkede endnu en gang for det store fremmøde til generalforsamlingen og erindrede andelshaverne om, hvor vigtigt det er at tale sammen også i dagligdagen.

Herefter hævdede dirigenten foreningens ordinære generalforsamling 2022 kl. ca. 20.00.

QWIST & BRÆMER
ADVOKATER

København, den 5. december 2022

Dirigent og referent

Henrik Qvist
Advokat

Conni Madsen
formand

Nicoline Hjorth Mikkelsen

Bent Ottosen

Nicoline Suadicani

















Mette Belling Skov

Ronnie Fibæk Hansen

Camilla Schaufuss

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Visma Addo sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.

Underskrivere

  Henrik Qwist Dirigent 05-12-2022 16:12	  Mette Belling Skov Bestyrelsesmedlem 07-12-2022 22:04
  Ronnie Fibæk Hansen Bestyrelsesmedlem 07-12-2022 22:04	  Nicoline Hjorth Mikkelsen Bestyrelsesmedlem 08-12-2022 06:33
  Bent Ottosen Bestyrelsesmedlem 10-12-2022 00:18	  Conni Madsen Formand 12-12-2022 14:45
  Nicoline Bendix Suadicani Bestyrelsesmedlem 13-12-2022 08:26	  Camilla Schaufuss Bestyrelsesmedlem 19-12-2022 17:21

Dokumenter i transaktionen

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 28. NOVEMBER 2022.pdf

Nærværende dokument

Bilag 1 - Beretning GF 2021-2022, endelig.pdf



Dokumentet er underskrevet digitalt med Visma Addo sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Visma Addo signeringservice.