



---

AB•NJAL

---

**AB NJAL**

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING MANDAG DEN 9. OKTOBER 2023

---

Henrik Qvist  
advokat (H), partner

24. oktober 2023  
J.nr. 10033

Mandag den 9. oktober 2023 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Njal i Kulturhuset, Islands Brygge med følgende:

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2022/23.
  - a) Bestyrelsen foreslår ny andelskrone på kr. 17.000 pr. m<sup>2</sup>.
4. Forelæggelse og godkendelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24.
  - a) Bestyrelsen indstiller uændret boligafgift på kr. 53,82 pr. m<sup>2</sup> pr. md.
  - b) Bestyrelsen indstiller nedsættelse af gebyr til Bryggenet fra kr. 60 til kr. 20.
5. Forslag.

Andenbehandling af bestyrelsens forslag om "Ændringer af vedtægternes § 11.2", som blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 28. november 2022.
6. Valg af bestyrelsen
  - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Ronnie Fibæk Hansen er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Bent Ottosen er på valg for 2 år – modtager genvalg
  - Bestyrelsesmedlem Camilla Schaufuss er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg

Bestyrelsen indstiller Nicolai Østby Christensen.

  - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er ikke på valg.
  - Bestyrelsesmedlem Nicoline Hjorth Mikkelsen er ikke på valg.
  - Bestyrelsesmedlem Nicoline Suadicani er ikke på valg.
  - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år.
7. Eventuelt – forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2023. Conni Madsen takkede for det store fremmøde og præsenterede bestyrelsen: Nicoline Hjorth Mikkelsen, Nicoline Suadicani, Mette Belling Skov, 1. suppleant Nicolai Østby Christensen, Camilla Schaufuss og Bent Ottosen, og Conni Madsen oplyste, at Ronnie Fibæk Hansen desværre ikke kunne deltage i generalforsamlingen. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster, registreret revisor Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, samt advokat Henrik Qwist, Qwist & Thrane Advokater.

#### **AD 1 – VALG AF DIRIGENT OG REFERENT**

Conni Madsen foreslog advokat Henrik Qwist som dirigent og referent.

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

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 244 andelshavere var 153 repræsenteret, heraf 93 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige dagsordenens punkter.

Advokat Henrik Qwist gjorde endelig opmærksom på, at referatet som sædvanligt ville blive udarbejdet som beslutningsreferat alene med gengivelse af aftenens beslutninger. Såfremt andelshavere ønskede særlige bemærkninger tilføjet referatet, opfordrede referenten til, at man gjorde referenten opmærksom herpå.

## **AD 2 – BESTYRELSENS BERETNING**

Formand Conni Madsen aflagde på bestyrelsens vegne beretning for året 2022/2023.

Formandens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

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

## **AD 3 – FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF ÅRSRAPPORT FOR 2022/23 SAMT GODKENDELSE AF ANDELSKRONEN**

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2022/23 med status pr. 30. juni 2023. 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 2023.
- Resultatopgørelsen - foreningens driftsregnskab - blev gennemgået, herunder noterne. Foreningens driftsregnskab udviser et overskud på kr. 4.441.640 før betaling af afdrag, og efter betaling af afdrag med kr. 4.955.123 et planlagt underskud, dog reduceret til kr. 513.483. Der var budgetteret med et underskud på kr. 2.201.890, men særligt besparelser på renholdelse samt planlagt vedligeholdelse har gjort underskuddet mindre. 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. 21.250.000 til ny handelsværdi på kr. 592.250.000. Bestyrelsen foreslår en reserve/buffer til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, værdiforringelse af ejendommen samt kursregulering mv. på kr. 81.864.563.
- S 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 lån er 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 "Centrale økonomiske nøgleoplysninger pr. 30. juni 2023 til brug for generalforsamlingen" blev gennemgået. Pr. statusdagen havde foreningen 243 andelsboliger. Dette tal er på grund af salg af 1 lejebolig steget til 244. Derudover har foreningen pr. generalforsamlingen 23 boliglejemål og 5 erhvervslejemål. Boligafgiften er uændret 646 kr. pr. m<sup>2</sup> årligt, og foreningen har en friværdi på 74,4%.

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

#### **Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2022/23 blev enstemmigt godkendt.**

Registreret revisor Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelskroneberegningen i regnskabsnote 20.

Bestyrelsen foreslår, at foreningen som sædvanligt anvender andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b) til værdiansættelse af foreningens ejendom og ved anvendelse af valuarvurdering 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 en fastfrosset valuarvurdering på kr. 538.150.000 og en reserve/buffer på kr. 81.864.563 samt med opgørelse af foreningens prioritetsgæld til kursværdi udgør foreningens egenkapital kr. 354.406.480.

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 17.000, hvilket er en stigning i forhold til sidste år på kr. 1.000.

#### **Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om en andelskrone på 17.000 kr. pr. m<sup>2</sup> boligareal var enstemmigt vedtaget.**

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1, A) gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling i efteråret 2024, selvom der lovligt kan fastsættes en højere værdi.

#### **AD 4 – FORELÆGGELSE OG GODKENDELSE AF DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER FOR 2023/24**

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark, gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2023/24.

Budgettet indeholder for 7. år i træk ikke nogen stigning i boligafgiften. Samtidig nedsættes betalingen til Bryggenet fra kr. 60 til kr. 20 pr. lejlighed pr. måned fra 1. januar 2024.

Thomas Worsaae Lyng præciserede, at budgettet indeholder indtægt for salg af 3 tidligere udlejede lejligheder. Der er tale om 3 salg, som allerede er gennemført. Den ene til overtagelse før generalforsamlingen og de 2 andre efter. De 3 lejligheder er solgt til den nye andelskrone for samlet kr. 3.465.000. Det giver samlede indtægter på kr. 19.156.000. Der er budgetteret med planlagte vedligeholdelsesarbejder for kr. 2.500.000 i henhold til gældende vedligeholdelsesplan.

Bestyrelseshonorar er afsat til samlet kr. 90.000, som bestyrelsen internt fordeler mellem bestyrelsesmedlemmerne samt derudover skattefrie bestyrelsesgodtgørelser på kr. 23.700. Der er

budgetteret med et overskud på kr. 7.985.000 før betaling af afdrag, og et overskud på kr. 3.294.000 efter betaling af afdrag. Der budgetteres derfor med en samlet likviditet med udgangen af regnskabsåret pr. 30. juni 2024 på kr. 8.294.000.

Bestyrelsen er opmærksom på, at det nu igen er muligt at lave aftaleindskud i Nykredit Bank med højere rente end gældende rente på foreningens kassekredit.

**Dirigenten konstaterede, at foreningens budget 2023/2024 var enstemmigt vedtaget.**

## **AD 5 - FORSLAG**

Dirigenten konstaterede, at der alene var 1 forslag fra bestyrelsen og ingen forslag fra foreningens medlemmer.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for bestyrelsens forslag om ændring til vedtægtens § 11, stk. 2 om fremleje. Forslaget blev enstemmigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling 28. november 2022, men da endelig vedtagelse af vedtægtsændring, jf. vedtægtens § 24, stk. 2 kræver, at mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, blev forslaget ikke endeligt vedtaget. Forslaget kan endeligt vedtages på aftenens generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej-stemmer.

Dirigenten redegjorde for forslaget, som alene er en konsekvensrettelse således, at foreningens medlemmer ikke mister anciennitet i forhold til at kunne fremleje ved en intern flytning, både i forhold til muligheden for fremleje i § 11, stk. 2, første del og anden del.

På opfordring præciserede advokat Henrik Qwist ligesom på generalforsamlingen 28. november 2022, at vedtægtens § 11, stk. 3 gælder både i forhold til fremleje efter vedtægtens § 11, stk. 2, første del med en kvalificeret grund i 2 år, og anden del uden kvalificeret grund i maksimalt 1 år. I begge situationer gælder således, at efter endt fremleje skal lejligheden bebos af andelshaveren i minimum samme periode som det afsluttede fremleje forhold, for at der igen kan ske fremleje af boligen.

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

**For: 153**

**Imod: 0**

**Hverken for eller imod: 0**

**Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget, hvorefter indholdet af § 11, stk. 2, sidste punktum har følgende ordlyd:**

**”En andelshaver, der har været folkeregistertilmeldt i ejendommen i de seneste 24 måneder, er dog berettiget til at foretage fremleje uden særlig begrundelse, dog maksimalt i 1 år”.**

## **AD 6 – VALG AF BESTYRELSEN**

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at formanden er på valgt 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 for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde dirigenten for, at bestyrelsesmedlemmerne Ronnie Fibæk Hansen, Bent Ottosen og Camilla Schaufuss var på valg for nye 2-årige perioder, men Ronnie Fibæk Hansen og Camilla Schaufuss har valgt ikke at genopstille. I stedet oplyste dirigenten, at 1. suppleant, Nicolai Østby Christensen, opstillede til bestyrelsen.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til de 3 bestyrelsesposter. Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor Bent Ottosen var genvalgt for en ny 2-årig periode, og Nicolai Østby Christensen var nyvalgt for en 2-årig periode.

Som 1. suppleant blev andelshaver Niels Martin Torp valgt for 1 år. Dirigenten konstaterede, at ingen efter opfordring stillede op som 2. suppleant.

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2024
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 2025
Bestyrelsesmedlem	Nicolai Østby Christensen	Gunløgsgade 45, 3. th.	På valg 2025
1. suppleant	Niels Martin Torp	Gunløgsgade 53, 5. tv.	På valg 2024

## AD 7 – EVENTUELT

Dirigenten konstaterede, at ingen deltagere havde punkter til drøftelse under dette punkt.

oooOOOooo

Formand Conni Madsen takkede herefter forsamlingen for det store fremmøde og fremhævede på ny, at det er vigtigt at skabe fællesskaber i foreningen med sociale arrangementer.

Formanden hævdede foreningens ordinære generalforsamling 2023 kl. ca. 19.30.

**Bilag 1:** Bestyrelsens skriftlige beretning 2022/23.















København, den 24. oktober 2023

Digitale underskrifter af:

- Advokat Henrik Qwist, dirigent og referent
- Conni Madsen, formand
- Mette Belling Skov, bestyrelsesmedlem
- Nicoline Hjorth Mikkelsen, bestyrelsesmedlem
- Bent Ottosen, bestyrelsesmedlem
- Nicoline Suadicani, bestyrelsesmedlem
- Nicolai Østby Christensen, bestyrelsesmedlem

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Henrik Qvist</b> Dirigent og referent 4ab22989-a3d4-4a09-8344-79f1eb75b7c3 2023-10-24 12:16:46Z	  <b>Mette Belling Skov</b> Bestyrelsesmedlem 9092d917-c34f-4130-904f-b86663185bc2 2023-10-24 12:29:03Z
  <b>Nicoline Bendix Suadicani</b> Bestyrelsesmedlem c7334f70-d284-4d4d-8700-51b3ee0aeb8f 2023-10-24 12:36:03Z	  <b>Conni Madsen</b> Formand 335b0da5-4701-486e-8add-c752c3179a45 2023-10-24 14:13:52Z
  <b>Bent Ottosen</b> Bestyrelsesmedlem b6ced8b9-d68b-4447-a908-ee74806f0583 2023-10-24 14:15:54Z	  <b>Nicoline Hjorth Mikkelsen</b> Bestyrelsesmedlem 9728d763-db24-41cf-b5fd-db64453f7026 2023-10-24 17:52:53Z
  <b>Nicolai Østby Christensen</b> Bestyrelsesmedlem b40e2fa7-4e34-4cde-83bf-2eae6ca635ba 2023-10-28 21:25:23Z	

## Dokumenter i transaktionen

ENDELIGE TILRETTEDE REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023.pdf

Nærværende dokument



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign 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 Addo Sign signeringservice.