

ANDELSBOLIGFORENINGEN SCT. NICOLAI GAARDEN

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Sct. Nicolai Gaarden

på Restaurant Skyttegaarden, Hjelmalle 44, Aabenraa

tirsdag den 1. oktober 2024 kl. 16.30

Antal deltagere: 28, heraf 20 stemmeberettigede + 1 fuldmagt fra Gerda Jørgensen til Jytte Meins.
Herudover deltog Else Wagner Schubring fra DEAS Else Wagner Schubring (EWS) fra DEAS

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Allan Hansen blev enstemmigt valgt som dirigent.

AH konstaterede Generalforsamlingen lovligt indvarslet.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Jonny Gjerlevsen berettede om årets gang, og bød samtidig velkommen til Else W. Schubring.

Året der gik, bød bl.a. på salg af 1 lejlighed, fugtskader i enkelte lejligheder og reparation af disse, rep. af elinstallationer og malerarbejde.

Vores aftale om salg af overskydende el fra solcellerne er opsagt, og den nye aftale indebærer en væsentlig nedsættelse af vores indtægt.

JG sluttede med at takke de frivillige som hjælper rundt omkring og den siddende bestyrelse.

Bestyrelsens beretning blev godkendt uden bemærkninger.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

EWS gennemgik på kyndig vis regnskabet, som viser mindre underskud end forventet. P.t. Har vi et bankindestående på 1,8 mio kr.

vores værdiansættelse på lejlighederne er steget betydeligt, vi kunne have reduceret værdiansættelsen, hvis vi forventer større vedligeholdelsesudgifter, hvilket vi ikke gør.

Der var spørgsmål fra Kirsten Hansen, om vi kunne forvente store udgifter på elevatoren – hvilket er svært at forudsige. EWS svarede, at man til enhver tid kan nedsætte værdiansættelsen, hvis der skulle opstå pludselig store udgifter.

Herefter blev regnskabet godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med gennemsnitlig kr. 360 pr. andel pr. måned og fællesudgiften nedsættes med kr. 200 pr. andel pr. måned fra kr. 1.100 til kr. 900,- med virkning fra 1. oktober 2024, jf. budget.

EWS fremlagde det kommende budget, som balancerer med den huslejestigning og nedsættelse af beboernes betaling til fællesudgifter.

AH nedlagde midlertidig dirigenthvervet og foreslår at sløjfe beboernes merbetaling pga. forventet rentefald, mod at vi investerer i obligationer - primært med baggrund i, at inflationen spiser mere end det, der tilskrives i renter på vort bankindestående. Derudover opfordrede AH, at bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær Generalforsamling snarest muligt inden der kommer yderligere rentefald, hvor der beslutes om vi skal investere eller ej.

JG understregede, at sidst der blev stemt om dette, var forsamlingen enige om, at det ikke er fornuftigt at investere beboernes penge.

Herefter var der skriftlig afstemning om bestyrelsens indstilling til huslejestigning.

JA : 10 stemmer

NEJ : 10 stemmer

BLANK : 1 stemme

ANDELSBOLIGFORENINGEN SCT. NICOLAI GAARDEN

Dermed er bestyrelsens indstilling ikke vedtaget. Budgettet er vedtaget med de ændringer, afstemningen medfører. EWS udsender nyt budget.
Bestyrelsen undersøger, hvad de forskellige banker kan byde ind med inden d. 1.10.25.

5. Forslag.

Forslag 1:

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at omlægge foreningens lån til ny finansiering, jf. bilag med bestyrelsens forslag og materiale fra Nordea. Repræsentanter fra Nordea vil være til stede for besvarelse af spørgsmål.

JG fremførte, at der i forhold til den seneste udvikling på rentemarkedet, vil være fornuftigt at trække forslaget for afklaring om anden kreditforening kan give bedre vilkår for finansiering. I den forbindelse er nævnt, at der har været kontakt til Nykredit men, at Nordea og Nykredit ikke tilbyder samme låntyper/vilkår. En analyse/undersøgelse af yderligere muligheder er derfor nødvendig.

Bestyrelsen fremlægger – på en ekstraordinær generalforsamling – hvad de forskellige inviterede realkreditinstitutter kan tilbyde af løsninger i god tid inden 1.10.25 – hvor lånene skal fornyes.

6.

Forslag 2:

Bestyrelsen foreslår og ønsker foreningens husorden godkendt på generalforsamlingen - efter løbende opdateringer. Husorden er vedlagt.
Forslaget enstemmigt godkendt

Indkomne forslag.

Inger Jørgensen foreslår, der laves liste over begivenheder, hvor vi flager – det er frivilligt, om man vil på listen.

Der var ikke stemning for en sådan liste.

7. Valg til bestyrelsen.

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Anette Fischer Hauerslev Nissen og Ruth Mikkelsen er på valg - modtager genvalg

Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Valg af 1-2 suppleanter (valgperioden er 1 år)

Anker Jørgensen blev genvalgt som 1. suppleant

Jytte Meins blev genvalgt som 2. suppleant.

8. Valg af administrator.

EWS (DEAS) enstemmigt genvalgt.

9. Valg af revisor.

Genvalgt.

10. Eventuelt.

Erik Hansen nævnte, at glemte ting i Orangeriet er flyttet til cykelkælder.

Jytte Meins oplyste om Vinterfest søndag d. 17.11.24.

Irmgard Carstensen gjorde opmærksom på, der er malet graffiti ved nedkørslen til P-Kælder.

Helle Johannsen spørger, om hun skal fortsætte med at udskrive kvitteringer ved værelsesudlejning – 1 ønskede det stadig, hvorfor det bibeholdes.

Ejner Johannsen oplyste, at han står for bestilling af smørrebrød til vinterfesten.

Referent Anette H. Nissen.

Underskrevet af bestyrelsen d. 2.10.24.

ANDELSBOLIGFORENINGEN SCT. NICOLAI GAARDEN

Allan Hansen dirigent

Jonny Gjerlevsen formand

Erik Hansen best.medlem

Ruth Mikkelsen Næstformand

Anette H. Nissen Sekretær

PENNEO

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

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

Anette Fischer Hauerslev Nissen

Referent

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 38ae6352-ccfd-4fa4-a915-8abf62308bb7

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-10-05 17:24:04 UTC



Anette Fischer Hauerslev Nissen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 38ae6352-ccfd-4fa4-a915-8abf62308bb7

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-10-05 17:24:04 UTC



Erik Hansen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 69f96b44-20c7-443a-97ad-3a1fd3a07cb9

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-10-05 17:37:49 UTC



Ruth Bonde Mikkelsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 532891ec-443f-42c4-b063-23ff447d5777

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-10-05 18:00:13 UTC



Jonny Gjerlevsen

Formand

På vegne af: A/B Sct. Nicolai Gaarden

Serienummer: 7d9b1b61-eb1b-41c3-b4c6-bc4f7f9d3eb8

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-10-06 06:00:01 UTC



Allan Vinding Hansen

Dirigent

Serienummer: 9f58b690-c753-4ab8-9e2f-8c43423329da

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-10-06 08:14:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: LVIMET-52LE2-YBFIY-MU1CG-KNYPJ-U3DC3

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 tidsstempelt 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/validator**