

**Referat af ordinær generalforsamling
i
A/B Husumgade 19-21**

Den 30. marts 2023 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Husumgade 19-21.

11 medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Foreningens administrator, ADVODAN Glostrup København, var repræsenteret af advokat Hans Christian Færch.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
 4. Forelæggelse af nøgleoplysningsskema 2022 for ejendommen.
 5. Fremlæggelse og godkendelse af budget 2023 samt fastsættelse af boligafgift.
 6. Forslag fra bestyrelsen:
 - A) Forslag om udskiftning af brugsvandsanlæg og relining af faldstammer for en samlet anslået udgift af kr. 3.760.660, jf. vedlagte projektbudget med tilhørende beregning af boligafgiftsstigning.
 7. Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling, jf. vedtægtens §14 stk. 3.
 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.
 9. Eventuelt.
-

1. Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Jacob Hasselbalch, bød velkommen.

Hans Christian Færch blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket der ikke var indsigelser til.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens aflagde beretningen for det forløbne år

Der havde været afholdt 2 fælles arbejdsdage, som var forløbet godt - foruden en "projekt-dag", hvor der var blevet lagt sedumtag på skuret. En løsning som fik megen ros, og som i øvrigt var meget billigere end bud-getteret.

Bestyrelsen havde i året brugt en del tid på at forberede det foreslåede VVS-projekt, hvor der havde været afholdt en række møder med den tekniske rådgiver samt håndværkere, som bl.a. havde besigtiget en del lejligheder.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2022 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet 2022 udarbejdet af foreningens revisor BHA Revision. Årsregnskabet viste et overskud efter afdrag på gæld af kr. 253.793, som i det væsentligste skyldes, at der var brugt væsentligt mindre på vedligeholdelse end budgetteret.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen blev herefter enstemmigt fastsat til uændret kr. 14.621 kr./m² ved fortsat benyttelse af "fastfrysning" af den indhentede valuarvurdering pr. 31 december 2019 (kr. 29.025.000) og ved en forøgelse af "buffer"/hensættelse til kr. 3.073.106.

Den øgede "buffer"/hensættelse blev begrundet med, at evt. låntagning til det kommende VVS-projekt som udgangspunkt ville påvirke andelskronen negativt, hvorfor bufferen skulle bruges til at afbøde dette og holde andelskronen stabil - og dermed undgå, at handler frem til næste generalforsamling ville komme i karambolage med maksimalprisreglerne. Herunder da projektet nok kun i meget begrænset omfang kunne betragtes som en forbedring. *[Dirigentens efterfølgende tilføjelse: Ved evt. kommende handler vil det blive konkret vurderet af administrator/revisor, om der skal foretages (midtvejs)regulering i forhold til maksimalprisbestemmelserne].*

Det blev afslutningsvis drøftet og vedtaget, at man næste år ville benytte sig af en ny valuar for at få en second opinion af ejendommens værdi.

4. Nøgleoplysningsskema.

Nøgleoplysningsskema for ejendommen fremlagt sammen med årsrapporten.

5. Fremlæggelse af budget for 2023 samt fastsættelse af boligafgift.

Bestyrelsens budgetforslag med en uændret boligafgift blev gennemgået og enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

6. Behandling af indkomne forslag.

Forslag fra bestyrelsen:

- A) Forslag om udskiftning af brugsvandsanlæg og relining af faldstammer for en samlet anslået udgift af kr. 3.760.660, jf. vedlagte projektbudget med tilhørende beregning af boligafgiftsstigning.

Bestyrelsen motiverede for forslaget i overensstemmelse med det udsendte materiale med fortsat anbefaling om, at man valgte relining af faldstammer i stedet for en totaludskiftning – herunder blev det understreget, at alle vandrør ville blive udskiftet.

Det blev forklaret, at der ville blive foretaget en besigtigelse af alle lejligheder for at kortlægge, hvor der var skjulte vandrør, som skulle blotlægges med destruktive indgreb, og at der også ville komme en tidsplan og

varsling herom som led i projektet, så man kunne forberede sig. Herunder nævnt, at man i budgettet havde medtaget udgifter til reetablering, og at der i forløbet ville blive opsat en toiletvogn.

Dirigenten gennemgik projektbudget, som også indeholdt beregninger af den estimerede påvirkning af/stigning i boligafgiften ved forskellige låntyper, hvor det blev nævnt, at svingende kurser/renter kunne give afvigelser - indtil man havde fået lånet optaget.

En håndsoprækning viste, at generalforsamlingen foretrak et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag, hvis projektet blev vedtaget, hvor man i givet fald så fremover afsatte ca. kr. 80.000 til årlig løbende vedligeholdelse (i forhold til det nuværende niveau af kr. 275.000), således at differencebeløbet kunne bruges til delvis at betale ydelsen på det nye lån og dermed begrænse boligafgiftsstigningen.

Efter et par yderligere spørgsmål og kommentarer blev det samlede forslag bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget, således bestyrelsen fik bemyndigelse til at:

- indgå aftale om rådgivning med teknisk rådgiver
- indgå aftale om byggesagsadministration med administrator
- indgå entreprisekontrakt(er) for en realisering af projektet
- optage 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag
- i øvrigt træffe enhver nødvendig beslutning vedrørende projektets gennemførelse inden for de overordnede rammer, som generalforsamlingen har afsat.

Det blev forklaret, at forventningen var, at projektet ville starte op i løbet af foråret, at realkreditlånet ville blive optaget inden for den nærmeste fremtid samt at stigningen i boligafgiften ville ske umiddelbart herefter.

7. Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling, jf. vedtægtens §14 stk. 3.

Ventelisten blev fremlagt til orientering.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

Mette Kolding trådte ud af bestyrelsen, mens resten af den siddende bestyrelse blev genvalgt ved akklamation og i øvrigt konstituerede sig således:

- | | | |
|----------------------------|-----------|-------------------|
| • Jesper Højgaard Pedersen | 19, 1.tv. | Formand |
| • Hannibal Steensen | 21, 1.th. | Kasserer |
| • Jacob Hasselbalch | 21, 2 tv. | Bestyrelsesmedlem |
| • Katarina Flyvholm Jensen | 19, 4.tv. | Næstformand |

Som suppleant genvalgtes:

- Qarin Kristina Wikström 21, st.

9. Eventuelt.

Der blev opfordret til, at medlemmerne kun benytter storskraldsrummet til storskrald og ikke andet småskrald som bøger, pap m.v., da det alt for hurtigt bliver fyldt op. Tilsvarende til at fællesarealerne blev holdt frie for private ejendele. På den kommende arbejdsdag vil der blive lavet en "razzia".

Der havde været nogle episoder i året, hvor der fra Husumgade var trængt lidt vand ned i kælderen og lagt sig på gulvet (få liter ad gangen) – formentlig via en utæthed i sokkelen/fundamentet ved en gennemføring. Forholdet ville blive undersøgt nærmere.

Bestyrelsen ville rekvirere en gartner til at beskære æbletræet, da en nabo havde klaget over grene, som hang over skel og gav en del uønsket nedfald.

Et medlem nævnte, at hun overvejede at stille et forslag til næste generalforsamling om et loft for sammenlagte lejligheder til f.eks. maksimalt en 50/50 løsning for at bevare en varieret beboersammensætning.

Dagsordenen var herefter udtømt, og generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent og referent

Som formand

Hans Christian Færch

Jesper Højgaard Pedersen

Referatet underskrives digitalt med Penneo.

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.”

Hans Christian Færch

SignerRole

Serienummer: CVR:28848706-RID:1196696605433

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-12 09:06:27 UTC

NEM ID 

Jesper Højgaard Pedersen

SignerRole

Serienummer: 6be74300-d0f6-4258-b045-6259f7b1fcfb

IP: 91.230.xxx.xxx

2023-04-18 10:58:43 UTC

Mit  

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>