

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Der afholdtes ordinær generalforsamling i Sant Hans Gade 9A-9E På Lynhøjskolen i Svogerslev, Roskilde den 25. januar 2022.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Centrale økonomiske oplysninger er vedlagt.  
Bestyrelsen indstiller til at benytte muligheden for fastfrysning af valuarvurderingen. Der vedlægges bilag udarbejdet af revisor med alternativ beregning af andelskrone ved anvendelse af ny valuarvurdering.  
Bestyrelsen ønsker en drøftelse og herefter afstemning vedrørende fastsættelse af andelskronen:
  - a. Fastfrysning af valuarvurdering
  - b. Anvendelse af ny valuarvurdering, dog under forudsætning af at der henlægges kr. 1.460.000 til fremtidig vedligeholdelse af eksempelvis rør.Bestyrelsens bemærkninger til ovennævnte afstemning er vedlagt som bilag 1.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften uændret.

Forslag fra bestyrelsen:

- a. På den ordinære generalforsamling den 15. juni 2021 blev faldstammeprojekt godkendt. På grund af generelle prisstigninger i markedet samt bestyrelsens beslutning om at anvende en bedre og mere holdbar fuger ved montering af toiletterne, forventes projektet at blive ca. 75.000 dyrere end først budgettet. Beløbet er afsat i budgetforslaget. Bestyrelsens bemærkninger og forslag til retningslinjer mm. vedlagt som bilag 2.
  - b. Bestyrelsen ønsker afstemning om anskaffelse af ny vaskemaskine. Forslaget er vedlagt som bilag 3.
5. Forslag  
Bestyrelsen havde modtaget 4 forslag der blev eftersendt til andelshaverne – disse er nævnt i referatet som forslag a – d nedenfor:
    - a. Forslag fra Torben Reinhard 9A, st. tv.: Forslag om at få etableret yderligere 2 ladestandere mere.

- b. Forslag fra Tine Sardag 9B, 2. th.: Forslag om forhøjelse af lejen for kælderrum. "Jeg foreslår en prisregulering af udlejningsprisen for ekstra kælderrum på 100,00 kr./månedligt pr. lejemål. Baggrunden for forslaget er at booste foreningens budget for løbende vedligeholdelse."
  - c. Forslag fra Tine Sardag 9B, 2. th.: Forslag om betaling for strøm i kælderrum. "Jeg foreslår, at der fremover afregnes elforbrug for vaskemaskiner samt tørretumbler installeret i disse kælderrum. Baggrunden for forslaget er at booste foreningens budget for løbende vedligeholdelse."
  - d. Forslag fra Tine Sardag 9B, 2. th.: Jeg foreslår etablering af fugtstyret ventilator i de 3 tørrerum til en pris af 26.155,99 kr. Indhentet tilbud samt beskrivelse af ventilator er vedhæftet. Baggrund for forslaget er, at tøjet er meget lang tid om at tørre, samt at tøjet ofte får en dårlig, jordslået lugt pga. den mangelfulde luftventilation.
6. Valg
- a. Formand.  
Henrik Munk Jensen er på valg.
  - b. Bestyrelse.  
Inge Sørensen og Palle Carstensen er på valg.
7. Suppleant  
Der skal vælges 1-2 suppleanter.
8. Eventuelt.

**Ad 1.** Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent og Maibritt Andersen fra Real Administration som referent. Det blev konstateret, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 27 ud af 33 mulige andelshavere. Generalforsamlingen var varslet og afholdt rettidigt, og det blev konstateret at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden

**Ad 2.** Formand Henrik Munk Jensen fremlagde bestyrelsens beretning, der er vedlagt referatet. Der var spørgsmål til 1-års gennemgangen som formanden besvarede. Efter besvarelse af spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

**Ad 3.** Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2020/2021, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen. Skemaet med de centrale økonomiske oplysninger blev ligeledes fremlagt. Der var et par enkelte spørgsmål til regnskabet, der blev besvaret.

Der var indhentet ny valuarvurdering, og foreningens revisor havde udarbejdet alternativ beregning af andelskronen ved anvendelse af den nye valuarvurdering. Bilaget blev gennemgået. På baggrund af revisors bilag samt bestyrelsens redegørelse i form af bilag 1 vedlagt indkaldelsen, ønskede bestyrelsen en drøftelse af andelskronen. Formanden fortalte om de overvejelser bestyrelsen havde gjort sig, herunder at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til hvorledes andelshaverne ønskede at andelskronen blev fastsat. Efter en drøftelse blev de to muligheder for fastsættelsen af andelskronen sat til afstemning. Resultatet blev således:

- a. Fastfrysning af valuarvurdering: 24 stemmer
- b. Anvendelse af ny valuarvurdering: 3 stemmer  
(henlæggelse kr. 1.460.000)

Regnskabet blev herefter godkendt med fastfrysning af valuarvurderingen og således en andelskrone på 5,14

#### **Ad 4.**

Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik budget 2021/2022, hertil blev det oplyst, at boligafgiften foreslås uændret. Der var et par spørgsmål til budgettet der blev besvaret. Der blev bla. spurgt til om el-ladestanderne var forsikret. Bestyrelsen er ved at undersøge mulighederne og behovet for dette. Inden budgettet blev sat til afstemning blev følgende forslag fremlagt:

#### **a. Forslag fra bestyrelsen om, retningslinjer i forbindelse med udførelsen af faldstammeprojektet:**

Forslaget blev fremagt af formand Henrik Munk Jensen. Der blev spurgt ind til det praktiske i forhold til hvorledes andelshaver forbereder sin andelslejlighed, så den er klar til at håndværkerne kan udføre deres arbejde. Der blev nævnt eksempler som væghængt toilet og andre ændringer der kan være udført af andelshaver i forhold til "standard". Bestyrelsen fortalte, at der vil blive afholdt en infomøde hvor en projektleder fra Proline kan svare på spørgsmål fra andelshavere. Forslaget kom herefter til afstemning og blev vedtaget.

#### **b. Forslag fra bestyrelsen om vaskemaskine:**

Forslaget om anskaffelse af vaskemaskine blev fremlagt af formand Henrik Munk Jensen. Der var en dialog omkring behovet for at indkøbe en ny vaskemaskine til erstatningen af den der var gået i stykker. Forslaget om der skulle indkøbes en ny vaskemaskine kom først til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

Der skulle herefter tages stilling til om der skulle indkøbes en Miele vaskemaskine til kr. 50.000 (magen til den der er i forvejen) eller en mindre Miele vaskemaskine til kr. 40.000. Forslaget blev sat til afstemning og det blev besluttet at indkøbe en mindre Miele vaskemaskine til kr. 40.000. Budgettet for 2021/2022 er tilrettet i overensstemmelse hermed.

#### **c. Forslag fra Tine Sardag 9B, 2. th. vedr. fugtstyret ventilator:**

Dirigenten flyttede forslag om fugtstyret ventilator beskrevet i dagsordenens pkt. 5 d til afstemning under nærværende pkt. 4, idet forslaget havde en økonomisk konsekvens. Tine Sardag fremlagde forslaget. Formand Henrik Munk Jensen oplyste, at der på den

seneste generalforsamling i sommer blev besluttet, at der skulle etableres rist/gitter for bedre ventilation i vaskekælderen. Det blev dengang oplyst, at arbejdet først kunne sættes i gang efter 1-års gennemgangen af hensyn til garanti fra Kronevinduer. Denne gennemgang har været afholdt. Når arbejder omkring vinduerne er afsluttet igangsættes etablering af rist/gitter. Der var en dialog blandt andelshaverne. Herefter kom forslaget til afstemning og blev ikke vedtaget.

Efter gennemgang af forslagene blev budgettet sat til afstemning og godkendt. Revideret budget er vedlagt.

#### **Ad 5. Forslag fra andelshavere:**

a. Forlag vedrørende etablering af yderligere 2 ladestandere mere. Forslagsstiller Torben Reinhard var ikke til stede. Dirigenten orienterede om, at der ikke var bilagt et overslag over økonomien og ej heller et forslag om placering. Af denne årsag kunne forslaget ikke sættes til afstemning. Dirigenten foreslog i stedet, at andelshaverne drøftede om der var ønske om at få flere ladestandere. Der var herefter en dialog blandt andelshaverne. Det blev besluttet at Torben Reinhard kan arbejde videre med forslaget og fremkomme med et konkret forslag om placering og økonomi til næste generalforsamling.

b. Forslag om forhøjelse af huslejen for kælderrum. Forslaget blev fremlagt af Tine Sardag. Formand Henrik Munk Jensen forklarede, at der er stor forskel på kælderrummenes størrelse og dermed lejens størrelse på kælderrummene, idet de er fastsat til årligt kr. 275 kr. pr. m<sup>2</sup>. En stigning på 100 kr. pr. måned pr. kælderrum vil give et ulige forhold. Ligeledes bør en stigning i leje ikke alene være for kælderrummene, men generelt i foreningen, således også for leje af carport samt boligafgift, således at disse følges ad for at der ikke bliver tale om en uretfærdig stigning alene for kælderrummene. Tine forklarede, at forslaget var rejst rent principielt for at booste foreningens budget for løbende vedligeholdelse, og hun besluttede derefter at trække forslaget.

c. Forslag om betaling for strøm i kælderrum. Forslaget blev fremlagt af Tine Sardag. Der var en dialog blandt andelshaverne. Det blev bla. drøftet om andelshaver der lejer kælderrummet skulle koble forbrug af el til måler i egen lejlighed, hvilket dog kunne give udfordringer når lejemålet ophørte eller andelen blev solgt og kælderrummet gik til en den næste på ventelisten. Skulle der sættes separat måler op i de enkelte kælderrum?, eller blev for omkostningstungt? og hvem skulle lave opkrævningen af el-forbruget fra disse målere? Der blev talt om i hvor stor udfordringen med elforbruget var?, og at det måske i virkeligheden var op til andelshavers egen moral at begrænse brug af den fælles el mest muligt. Dirigenten forklarede, at som forslaget var formuleret kunne det ikke sættes til afstemning. Dirigenten spurgte om forlagsstiller ville lavet et ændringsforslag, således at det kunne sættes til afstemning. De ønskede forlagsstiller ikke, idet forslaget var bragt op som et principielt forslag. Generalforsamlingen ønskede i stedet af få en vejledende afstemning af, om det var noget der skulle arbejdes i detaljer med at finde en løsning på. Dette blev således sat til afstemning og det blev besluttet, at der ikke skulle arbejdes videre med dette punkt.

d. Forslag vedr. ventilation blev behandlet under pkt. 4 c.

### **Ad 6. Valg til bestyrelse**

- a. Henrik Munk Jensen blev genvalgt som formand med applaus.
- b. Inge Sørensen blev genvalgt for 2 år. Nele Hempel blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen takkede Palle Carstensen for samarbejdet i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Henrik Munk Jensen	(på valg vinter 2023)
Bestyrelsesmedlem	Inge Sørensen	(på valg vinter 2023)
Bestyrelsesmedlem	Nele Hempel	(på valg vinter 2023)
Bestyrelsesmedlem	Anders West	(på valg vinter 2022)
Bestyrelsesmedlem	Steffen Højlund Thomsen	(på valg vinter 2022)

### **Ad 7. Valg til suppleantposter**

Tine Sardag blev valgt som suppleant

### **Ad 8. Eventuelt**

#### **Festudvalg:**

Der var stemning for at holde nogle sociale og festlige arrangementer i foreningen. Der blev nedsat et festudvalg bestående af: Anders West og Gitte Høvring.

#### **Tilbud om praktisk hjælp i forbindelse med faldstammeprojekt:**

Andelshaver Viggo Dalsgaard tilbød at hjælpe andelshavere, der ikke kunne være hjemme og åbne deres lejlighed for håndværkere i forbindelse med det forestående faldstammeprojekt. Hjælpen kunne bestå i, at andelshavere kunne aflevere nøgle til deres andelslejlighed til Viggo, der således vil åbne for håndværkere – dette dog i den udstrækning, det er muligt for Viggo. Andelshavere der ønsker at gøre brug af dette kan lave individuel aftale med Viggo ved henvendelse i nr. 9B, 1. th.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

*Bestyrelse og dirigent underskriver med deres Nem-ID via Penneo.*

*Underskriftsside er sidste side i nærværende.*

# PENNEO

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

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

## Tonni Sørensen

### Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2022-02-07 14:21:42 UTC

NEM ID 

## Henrik Munk Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-777609203457

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-07 16:18:37 UTC

NEM ID 

## Steffen Højlund Thomsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-115752820043

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-07 19:38:02 UTC

NEM ID 

## Nele-Johanna Martina Hempel

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-112466833903

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-07 20:00:41 UTC

NEM ID 

## Anders West

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-267496422894

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-02-09 14:47:29 UTC

NEM ID 

## Inge Anker Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-985353679658

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-02-11 07:57:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YZ6TZ-N7DE4-SONVU-M77ZD-V1NEQ-A2TYN

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](mailto: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/validate>