

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

Der afholdtes ordinær generalforsamling i Sant Hans Gade 9A-9E i det store tørrerum under opgang E den 31. januar 2023.

Dagsorden 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 var vedlagt.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen foreslå uændret boligafgift.
  - a. Bestyrelsen foreslår, at taksten for at benytte fællesvaskeriet ændres (bilag vedlagt)
  - b. Bestyrelsen foreslår, at der etableres en ny ladesløsning til el-biler (bilag vedlagt)
  - c. Bestyrelsen foreslår, at der udarbejdes et grovbudget over udgiften for renovering af brugsvandsrørene i ejendommen (bilag vedlagt).
5. Forslag
  - a. Forslag fra Mette Dyre Jensen (9E, st. mf.) om udskiftning af administrator samt bestyrelsens kommentarer (bilag vedlagt)
  - b. Forslag fra Viggo Dalsgaard (9B, 1. th.) om ændring af husordenen mm (bilag vedlagt)
  - c. Forslag fra Tine Sardag (9B, 2. th.) (Bestyrelsen modtog 3 forslag den 23.01.23, der blev udsendt til andelshaverne)
6. Valg
  - a. Bestyrelse.  
Anders West og Steffen Højlund Thomsen var på valg.
  - b. Suppleant  
der skal vælges 1-2 suppleanter.
7. Eventuelt

**Ad 1.** Maibritt Andersen fra Real Administration blev valgt som dirigent og 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. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

**Ad 3.** Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2021/2022, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen. Skemaet med de centrale økonomiske oplysninger blev ligeledes fremlagt. Bestyrelsen havde kommentarer til fastsættelse af andelsvurderingen. Kommentarerne er vedlagt referatet. Der var et enkelt spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt med fastholdelse af fastfrysning af valuarvurderingen og således en andelskrone på 5,30.

#### **Ad 4.**

Inden budget 2022/2023 blev gennemgået blev forslag fra bestyrelsen fremlagt, som følger:

##### **a. Bestyrelsen foreslår, at taksten for at benytte fællesvaskeriet ændres (forslag vedlagt):**

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsesmedlem Nele Hempel. Der blev spurgt ind til om der var mulighed for at differentiere prisen i forhold til hvilke tidspunkt på døgnet at strømmen var billigere. Dette var ikke blevet undersøgt, idet bestyrelsen har vurderet, at den stigende elpris bør medføre stigning i prisen for vask. Desuden er prisen ikke reguleret i en lang årrække.

Der blev spurgt til om man kunne overveje at der kunne vaskes efter kl. 20. Dette var ikke et punkt der kunne tages stilling til, idet det kræver en ændring af husordenen. Der er andelshavere der kan blive generet af støj, hvilket der skal tages hensyn til.

Forslagene om såvel takststigning i pris pr. vask og pr. enhed tørretumbling kom herefter til afstemning og blev begge vedtaget og træder i kraft så hurtig som muligt.

Taksten for at benytte vaskemaskinen vil herefter koste kr. 12,00 pr. vask.

Taksten for at benytte tørretumbleren vil herefter koste kr. 3,50 pr. enhed.

##### **b. Bestyrelsen foreslår, at der etableres en ny ladeløsning til el-biler (bilag vedlagt):**

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsesmedlem Anders West. Anders orienteret om, at bestyrelsen har undersøgt flere forskellige løsninger og havde desuden haft besøg af en repræsentant fra HomeCharge. Der blev delt informationsblad ud fra HomeCharge. Informationsbladet er vedlagt.

Der blev spurgt til om bestyrelsen kunne angive hvor stort tabet for foreningen kunne vurderes at have været i seneste regnskabsperiode i forhold til den eksisterende ordning. Bestyrelsen svarede, at det medførte et direkte tab på ca 5.000 kr. baseret på ca. 14.000 kWh.

2 andelshavere orienterede om, at der var ca. 10 el-ladestandere der kunne benyttes på Maglekilde p-parkeringsplads samt 4 el-ladestandere der kunne benyttes på Gustav Wieds Plads – begge beliggende tæt foreningen.

Det blev præciseret, at foreningens parkeringsplads med el-ladestandere ikke er reserveret som parkeringsplads til dem har elbiler, men er for alle i foreningen.

Det første forslag der skulle stemmes om var om der fortsat skal være en ladeordning for el-biler i andelsforeningen. Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Der skulle herefter tages stilling til om den bestående ladeaftale fra Clever skulle bibeholdes eller om der skal etableres ny ladeaftale fra HomeCharge. Og dermed bevilges 20.000 kr. til etablering af nye ladebokse mm.

Forslaget kom til afstemning og der var flertal for løsningen med etablering af ny ladeaftale med HomeCharge og dermed etablering af nye ladebokse mm til en udgift af kr. 20.000, hvilket beløb er medtaget i budgettet 2022/2023.

### **c. Bestyrelsen foreslår at der udarbejdes et grovbudget over udgiften for renovering af brugsvandsrørene i ejendommen (bilag vedlagt):**

Forslaget blev fremlagt af bestyrelsesformand Henrik Munk Jensen. Der blev talt om, at en andelshaver har ansvaret og dermed også udgiften for de brugsvandsrør der er placeret inde i andelsboligen og foreningen har ansvaret og dermed udgiften for de fælles og de lodrette brugsvandsrør der går igennem lejlighederne.

Bestyrelsen fortalte, at brugsvandsrørene er gamle og det er en fordel at få renoveret i tide, så andelshaverne ikke risikerer at få vandskader som følge af skader på brugsvandsrørene. Ved et renoveringsprojekt vil det betyde, at der bliver en væsentlig indgriben i andelshavernes dagligdag i den periode arbejdet står på.

I første omgang ønsker bestyrelsen dermed at få bemyndige kr. 12.500 til brug for at betaling af rådgiver til at besigtige ejendommen og udarbejde et grovbudget til brug for arbejdet med et senere projekt for renovering af brugsvandsrør. Efter besvarelse af spørgsmål kom forslaget til afstemning og blev vedtaget.

Efter gennemgang af forslagene gennemgik Maibritt Andersen fra Real Administration budget 2022/2023, hertil blev det oplyst, at boligafgiften foreslås uændret. Der var ikke spørgsmål til budgettet, der herefter blev sat til afstemning og godkendt.

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

a. Forlag fra Mette Dyre Jensen (9E, st. mf.) om udskiftning af administrator:  
Forslaget blev fremlagt af Mette Dyre Jensen. Efter en drøftelse kom forslaget til afstemning. Forslaget blev ikke vedtaget.



b. Forslag fra Viggo Dalsgaard (9B, 1. th.) om ændring af husordenen mm (bilag vedlagt). Forslaget blev fremlagt af Viggo Dalsgaard. Det blev præciseret, at bygningsreglements vejledning med bestemmelserne om at flugtveje skal kunne passeres uhindret og farefrit, og ikke må blokeres af f.eks inventar, varer, affald el lign gælder uanset om dette måtte stå i husordenen. Der blev talt om, at det var en god ide at få det ind i husordenen, så andelshaverne ikke er i tvivl. Efter en dialog, kom forslaget om tilføjelsen til husordenen til afstemning og blev vedtaget. Husordenen har derfor fået et nyt afsnit 4 under pkt. 1 "Fællesarealer" som følger:

*"Jfr. bygningsreglementets bestemmelser, må der i trapperum ikke placeres oplag af nogen art. Det er således ikke tilladt at opstille reoler, kommoder, skabe eller lignende møbler, ej heller cykler, barnevogne, kørestole, avisbudtrailere mm."*

Revideret husorden er vedlagt.

Det blev ligeledes besluttet at notat fra Roskilde Brandvæsen vedlægges referatet.

Viggo Dalsgaard trak sit forslag omkring revidering af husordenen.

c. Der var indkommet forslag fra Tine Sardag (9B, 2. th.) forslagene var blevet eftersendt til andelshaverne.

### *Forslag 1. Tagaltaner*

Forslaget lød "Tagaltaner kan etableres efter samme forskrift som de nuværende tagaltaner."

Forslaget blev fremlagt af Tine Sardag. En andelshaver mente at sagen var mere kompleks, end at man blot kunne give tilladelse til at der kunne etableres tagaltaner efter samme forskrift som de nuværende tagaltaner, idet en ny tagaltan vil gribe ind i tagets eksisterende konstruktion og kræver en individuel vurdering af en ingeniør og at formuleringen er for "løs" til at kunne regulere evt. senere problematikker.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at såfremt der gribes ind i eksisterende konstruktioner risikerer foreningen bortfald af den garanti der er givet på projektet der bla. indeholdt tagaltaner, der blev udført i forbindelse med projektet.

Det blev aftalt, at bestyrelsen finder ud af hvor længe garantien på projektet løber og oplyser det i nærværende referat. Det kan således oplyses, at garantien er givet for 5 år. Sagen kan eventuelt tages op igen, når der ikke er risiko for at gribe ind i garantien. Ved en tilladelse til efterfølgende at etablere tagaltaner, bør der ud over krav om design og materiale og godkendelse fra offentlige myndigheder ligeledes tages højde for krav om teknisk rådgiver, tilsynsførelse, entreprisforsikring, sikkerhedsstillelse for arbejdets gennemførelse og meget andet. Der kan evt. findes inspiration hos andre foreninger der har haft disse overvejelser. Det blev fremhævet, at det er forslagsstiller der må lave benarbejdet og fremkomme med et konkret forslag der tager højde for problematikkerne, således at det kan stilles til afstemning. Forslaget kunne ikke sættes til afstemning i den nuværende udformning.

### *Forslag 2. Venteliste lejelejlighed*

Forslaget blev fremlagt af Tine Sardag. Forslaget blev drøftet og Tine trak forslaget, der således ikke kom til afstemning.

### *Forslag 3. HUSORDEN - VEDTÆGTER - BYG SELV REGLEMENT - HJEMMESIDE*

Forslaget lød ”Ændringer skal godkendes af generalforsamlingen, bortset fra ændring af hjemmeside, der kan ændres af bestyrelsen for så vidt at ændringer på hjemmesiden ikke også vil kræve ændring de øvrige steder.”

Forslaget blev fremlagt af Tine Sardag, der præciserede, at forslaget gik ud på, at andelshaver ønskede at generalforsamlingen tog stilling til at Byg-Selv-Reglement alene kunne ændres på en generalforsamling. Bestyrelsen forklarede, at Byg-Selv-Reglementet er en vejledning, idet vedtægterne regulerer hvorledes en andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inden i andelsboligen. Heri står det ligeledes beskrevet, at forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen inden de iværksættes. Ligeledes er der i vedtægterne en mulighed for at bestyrelsen kan gøre indsigelse mod en forandring. Forslaget blev sat til afstemning og ikke vedtaget.

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

a. Anders West og Steffen Højlund Thoms blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Inge Sørensen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

b. Jens Klok blev valgt som suppleant

Bestyrelsen takkede Inge Sørensen og Tine Sardag for samarbejdet i bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Henrik Munk Jensen	(på valg vinter 2023)
Bestyrelsesmedlem	Nele Hempel	(på valg vinter 2023)
Bestyrelsesmedlem	Anders West	(på valg vinter 2024)
Bestyrelsesmedlem	Steffen Højlund Thomsen	(på valg vinter 2024)
Suppleant	Jens Klok	

### **Ad 8. Eventuelt**

#### **Fælles arbejdsdage:**

Viggo Dalsgaard ønskede at flere deltager i fælles arbejdsdage med renholdelse af området omkring ejendommen, bl.a. omkring skraldespande og postkasser samt opsamling af blade og blomstervanding om sommeren.

#### **Sommer fest:**

Der var stemning for at genoptage sommerfesten. Der blev nedsat et festudvalg bestående af: Gitte Høvring, Majbritt Christiansen og Anders West.

#### **Indbrud i kælder:**

Der blev talt om at der har været indbrud i kælderen. Der opfordres til, at alle er med til at sikre at yderdøre er lukkede. Der tjekkes op på, at dørene kan smække helt i, som de skal.



## **Cykelstativer:**

Der blev spurgt ind til det forslag der blev vedtaget på tidligere generalforsamling om opsætning af cykelstativer. Bestyrelsen fortalte, at der desværre ikke var blevet givet en general udmelding til andelshavere omkring status på dette. Bestyrelsens vurdering er, at det ikke er ansvarligt at arbejde videre med den løsning der var truffet beslutning om på generalforsamling. Bestyrelsen vurderede, at kvalitet af stativerne ikke var god, og der dermed var en begrænset holdbarhed, hvilket medførte at de huller der blev boret i facaden skulle ændres, når stativerne igen efter kort tid ville skulle udskiftes. Yderligere ville en placering af stativerne være foran kældervinduerne, hvilket ej heller var hensigtsmæssigt. Dette er beklageligvis ikke blevet meldt ud til andelshaverne endnu, idet bestyrelsen har prioriteret arbejdet med andre projekter. Punktet blev debatteret blandt andelshaverne.

## **Sanitetsforsikring:**

Der er tidligere skrevet rundt om at sanitetsforsikringen ville blive opsagt. En andelshaver spurgte om dette var sket, hvilket bestyrelsen bekræftede.

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.”

## Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfff

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-02-09 12:32:27 UTC



## Maibritt Andersen

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: CVR:31892872-RID:16088874

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-02-09 12:44:06 UTC



## Steffen Højlund Thomsen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: PID:9208-2002-2-115752820043

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-02-09 14:50:41 UTC



## Anders West

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: fdc83f5c-e447-424e-a139-f8cac0267e70

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-02-09 18:10:50 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: d7ae49e8-6293-411b-91c7-fd2de3fe70ca

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-09 19:54:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: WY5VG-0XVJC-FK480-JQJTT-K3JKU-GZP5N

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>