

## 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 30. januar 2024.

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 er vedlagt.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Der er i budgettet taget højde for at boligafgiften stiger pr. 01.02.2024 pga rørprojektet, der blev vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 11. maj 2023. Bilag med oversigt over boligafgiften vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling er vedlagt til orientering. Bestyrelsen foreslår boligafgiften reguleret i henhold til denne oversigt med virkning pr 01.02.2024.
  - a. Bestyrelsen foreslår etablering af vandmålere samt varmeregnskab – forslag er vedlagt som bilag 4a.
5. Forslag
6. Valg
  - a. Formand  
Henrik Munk Jensen er på valg.
  - b. Bestyrelse  
Nele Hempel er på valg.
  - c. 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 2022/2023, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen. Skemaet med de centrale økonomiske oplysninger blev ligeledes fremlagt. Der var ingen spørgsmål til regnskabet. Regnskabet blev herefter godkendt med fastholdelse af fastfrysning af valuarvurderingen og således en andelskrone på 5,35.

#### **Ad 4.**

Inden budget 2023/2024 blev gennemgået oplyste Maibritt Andersen fra Real Administration, at boligafgiften som følge af rørprojektet ville stige pr. 01.02.2024 i henhold til bilaget der var vedlagt indkaldelsen. Første opkrævning af boligafgiften inkl. stigning bliver 01.03.2024, der således også vil indeholde stigningen for februar måned.

Herefter blev bestyrelsens forslag om etablering af koldt vandsmålere og vandregnskab oplæst. Formand Henrik Munk Jensen motiverede forslaget. Henrik fortalte, at den billigste løsning for foreningen er, at etablere vandmålere i forbindelse med rørprojektet. Der var et enkelt spørgsmål omkring hvordan den enkelte andelshaver vil blive opkrævet for vand. Maibritt Andersen fra Real Administration forklarede, at udgangspunktet vil være, at den udgift foreningen afholder til hele ejendommens vandforbrug fra 01.01.2025 fremover ikke vil indeholde vandforbrug for de enkelte andele, men alene vil indeholde udgiften til vand for fællesarealer – eksempelvis vaskeri, fælles toilet, havevanding mm. Boligafgiften vil blive nedsat, og der vil i stedet blive opkrævet et månedlig a conto indbetaling til vand på samme måde som andelshaver i dag opkræves for a conto varme hver måned. Der vil således kunne laves en afregning af den enkelte andelshavers vandforbrug når året er gået. Et mindre forbrug end det indbetalte a conto bidrag, vil betyde en tilbagebetaling til den enkelte andelshaver og et merforbrug vil blive efteropkrævet den enkelte andelshaver. På samme måde som varmeregnskabet.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, kom forslaget til afstemning og blev vedtaget med 24 for forslaget og 3 imod forslaget.

Herefter gennemgik Maibritt Andersen fra Real Administration budget 2023/2024. Der var en enkel kommentar til budgettet fra Jens Klok, der oplyste at der var kommet et bedre tilbud på gennemgang af loftvinduer, der blot ville påvirke budgettet i positiv retning. Da der ikke var yderligere til budgettet, blev budgettet sat til afstemning og godkendt.



## Ad 5. Forslag fra andelshavere:

a. Forlag fra Palle R. Carstensen (9B, 1. tv.) om ændring af husordenen. Palle orienteret om baggrund for forslaget, herunder at forslaget var afledt af en henvendelse fra bestyrelsen, der gjorde opmærksom på, at ændringer på hans altan ikke opfyldte krav i vedtægterne om ensartethed af ejendommens ydre. Der er tale om at der er sat klinker på en af altanens vægge ligesom loftet er malet gråt. Palle gjorde opmærksom på, at ændringerne er foretaget i god tro. Palle ønskede at trække sit forslag og ønskede i stedet for, at lade generalforsamlingen tage stilling til bestyrelsens ændringsforslag, der lød således:

”Bestyrelsen foreslår, at ændringerne på altanen (9B, 1. tv.) accepteres, hvis loftet bliver malet i den oprindelige farve inden 1. juli 2024. Alle fremtidige ønsker om ydre/udvendige forandringer skal forhåndsgodkendes af bestyrelsen.”

Formand Henrik Munk Jensen fortalte, at bestyrelsen har skønnet at Palle er i god tro, men at bestyrelsen skal reagere, når der ændres på det ydre udseende. Bestyrelsens opgave er bla. at sørge for at vedtægterne overholdes, herunder sørge for at beskytte foreningen/varetage forenings interesser, så ensartethed bevares. Vurdering af ensartethed kan være en svær fortolkning. Ændring af farvevalg er uden tvivl en ændring af udseende. Bestyrelsens holdning er, at generalforsamling som er foreningens øverste myndighed, må tage beslutning i tilfælde, hvor det kan være en vurderingssag, hvilket var baggrunden for at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til de påsatte klinker på altanens væg. Det er derfor vigtigt, at hvis en andelshaver ønsker at foretage forandringer af boligens ydre, skal den konkrete ændring forinden godkendes af bestyrelsen. Hvis bestyrelsen ikke kan godkende forandringen, kan andelshaver lade generalforsamlingen tage stilling.

Bestyrelsens ændringsforslag kom til afstemning og blev vedtaget med 20 for forslaget og 7 imod forslaget.

b. Forlag fra Palle R. Carstensen (9B, 1. tv.) om mulighed for udskiftning af nuværende lejlighedsdør hos den enkelte andelshaver til ny brandsikker ståldør med ramme, mod egenbetaling. Farven på rammen vil være så den falder ind i farven på karmen. Farven udvendig på døren vil være så tæt på de eksisterende nuværende døre brun mahogni look.

Palle motiverede forslaget, og fortalte, at den primære årsag til forslaget udsprang af et ønske om brandsikkerhed i lejlighederne. Palle mener, at de oprindelige trædøre er utætte og over tid har ændret sig. Ved en ny ståldør vil man undgå en skæv dør og slippe for støj og lugt fra trappeopgangen, ligesom den vil give en bedre varmeisolering.

Flere andelshavere spurgte til om det kunne være et fremtidsprojekt for hele foreningen, og man således også kunne brandsikre ejendommen, evt. også ved udskiftning af bygningens mellemdøre.

En andelshaver spurgte til om brandvæsnet kunne komme ind i lejlighederne hvis der var tale om en ståldør? En andelshaver svarede at brandvæsnet nok skulle komme ind også af en ståldør. Den største forhindring for brandvæsnet ville være, hvis en andelshaver havde flere låse på døren. Her kunne det tage længere tid at komme ind i lejligheden.

Formand Henrik Munk Jensen fortalte at bestyrelsen havde undersøgt, at man kunne få en moderne brandsikker træddør der opfylder byggelovgivningen med hensyn til brandsikkerhed. En sådan dør vil være på fuld højde med en ståldør. Der er garanti på at de ikke bliver skæve. Overfladen vil være meget tæt på udseende af de eksisterende døre, idet en sådan dør vil have mahognifiner udvendig. Bestyrelsen bakker ikke op om en ståldør med en plastfolie, idet den således udseendemæssigt vil skille sig ud fra de andre døre, og dermed ikke følge foreningens bestemmelser om ensartethed.

En andelshaver mere bakkede op om, at det kunne være et fælles fremtidsprojekt. Dette således at der kunne komme ensartethed samtidig med, at man arbejdede på at brandsikre hele foreningens ejendom. Andelshaveren gav udtryk for, at bestyrelsen allerede har gennemført flere projekter, med mange gode og nødvendige forbedringer i foreningen gennem de seneste år, også med det seneste nye rørprojekt der lige var skudt i gang. Andelshaver foreslog derfor, at man afsluttede et projekt af gangen, før det næste projekt blev skudt i gang.

Maibritt Andersen fra Real Administration gjorde opmærksom på, at det ifølge foreningens vedtægter er andelsboligforeningen der er ansvarlig for udskiftning af hele døre, og det derfor som udgangspunkt vil være et fælles projekt, medmindre man ændrer i foreningens vedtægter. Maibritt forklarede, at hvis en andelshaver søger om at udskifte sin hoveddør og får generalforsamlingens tilladelse til dette, vil der opstå en problematik i forhold til et evt. forbedringstillæg ved et senere salg af den pågældende andelsbolig, hvis der senere i foreningen blev vedtaget et fællesprojekt om udskiftning af hoveddøre. Det vil derfor være nødvendigt at tage stilling til dette, hvis en enkelt andelshaver skal udskifte sin hoveddør.

Palle valgte at trække forslaget, men vil gerne arbejde med i et senere udvalg om et fælles dørprojekt.

Formand Henrik Munk Jensen fortalte, at alle forbedringer vil koste andelshaverne i boligafgift, idet budgettet skal hænge sammen.

Nogle andelshavere gav udtryk for at de ikke var interesseret i en yderligere stigning i boligafgiften, mens andre andelshavere gav udtryk for at de ikke fandt boligafgiften høj sammenlignet med andre foreningen og sammenholdt med standen i foreningen.

En andelshaver bad alle tænke over at andelstanken handler om fællesskab, og at andelshaverne ejer ejendommen sammen, og alle skal være med til at bidrage til fællesskabet.

En andelshaver bakkede op om dette og bad andelshaverne tænke over dette inden man henvender sig til bestyrelsen, så bestyrelsen ikke skal bruge tid på for mange individuelle henvendelser, men kan koncentrere sig om de store opgaver.

En andelshaver nævnte, at alle gerne på eget initiativ måtte deltage med at holde området rent, med dette mente han bl.a. at feje blade mv.

## Ad 6. Valg til bestyrelse

- a. Henrik Munk Jensen blev genvalgt som formand 2 år.
- b. Per Hansen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.
- c. Pia Kristiansen valgt som suppleant

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Henrik Munk Jensen	(på valg vinter 2025)
Bestyrelsesmedlem	Anders West	(på valg vinter 2024)
Bestyrelsesmedlem	Steffen Højlund Thomsen	(på valg vinter 2024)
Bestyrelsesmedlem	Per Hansen	(på valg vinter 2025)
Suppleant	Pia Kristiansen	

## Ad 8. Eventuelt

### Sommer fest:

Bestyrelsen forslø at gentage succesen med sommerfesten og ønskede derfor at få nedsat et festudvalg. Der var stemning blandt andelshaverne for en sommerfest, og der blev nedsat et festudvalg bestående af: Gitte Høvring og Majbritt Christiansen med Viggo Dalsgaard som "tilkald". Festudvalget melder en dato ud for sommerfesten.

### Fyrkælder:

En andelshaver spurgte om fyrkælderens kunne bruges af andelshaverne som samlingsrum eller træningsrum? Claus tilbød at hjælpe med at male. Bestyrelsen bakkede op om dette, dog med den betingelse at man respekterer at der bor en andelshaver over fyrkælderens, og således sørger for at der ikke er støj mm der kan genere. Ligeledes skal man respektere de installationer der findes i fyrkælderens, så der ikke sker skader på disse.

### Rørprojekt:

Jens Klok orientere om der nu sættes skurvogne op i gården. Tøjcontainere vil blive flyttet op på gavlen af huset, og der kan ske andre små ændringer i gården.

Palle Carstensen tilføjede at alle skal være med til at sørge for, at der ikke bliver kaos i gården. Det er vigtigt at man kun parkerer i de afmærkede båse og finder alternative parkeringsmuligheder. Dette således, at håndværkerne kan få plads til at arbejde og komme frem og tilbage.

En andelshaver spurgte til, om bad og toilet i badevognene bliver rengjort. Bestyrelsen svarede, at det forventes at andelshaver sørger for at rengøre efter eget brug af toilet og bad, men at badevognene bliver gjort rent med jævne mellemrum.

Der blev spurgt til om, man skal skrive sig op til brug af bad. Bestyrelsen svarede, at der ikke er planer om at indføre et reserveringssystem, idet det forventes at der er nok baderum. Der vil være en opgang af gangen der vil være berørt. Der er 4-5 bade ligesom der er et bad i kælderens i gavlen der kan benyttes. I hele perioden vil man kunne benytte toilettet i boligen, dog ikke med træk fra toilettet, men man kan efterskylle med en spand vand efter toiletbesøg.

Da der ikke var flere punkt under eventuelt blev generalforsamlingen 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: e134956d-3af2-42ab-90cb-172aa79f2ca8

IP: 91.215.xxx.xxx

2024-02-05 12:17:48 UTC



## Steffen Højlund Thomsen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: bf55f40c-ab16-4c1c-a439-29df8cc54f53

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-05 14:36:06 UTC



## Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dfffcc

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-05 18:52:22 UTC



## Per Hansen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: f456788b-dd2d-454f-9523-f61b43b4100b

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-07 16:47:36 UTC



## Anders West

AB Sankt Hans Gade 9A-E

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-02-09 08:32:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6GXLD-Q2CV8-BHQ3L-25FFQ-7IQDA-EBE6N

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**