

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2024, den 23. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Dronningensvej 6-8, 2000 Frederiksberg på Diakonissestiftelsens Bjælkeloft.

Til stede var repræsenteret 20 andelshavere ud af 23 mulige andelshavere, heraf var 4 mødt ved skriftlig fuldmagt. Endvidere var administrator repræsenteret ved advokat Martin Sigsgaard.

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
 - a. Skal valuarvurdering pr. 31.12.2019 fortsat anvendes til fastfrysning, eller skal nyeste valuarvurdering anvendes?
- 4) Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse
- 5) Forslag
 - b. Tilgå "waitly.dk" ventelistesystem, som ABF har samarbejdet med og anbefaler
 - c. Bestyrelsen kan vælge at give alle bestyrelsesmedlemmer inkl. medarbejdende suppleanter et beløb op til den maksimale, skattefri godtgørelse.
 - d. Opdatering af vedtægter omkring andelshavers ansvar ved ombygning og forbedring af lejligheden (§ 9 forandringer).
 - e. Opdatering af "Husorden" omkring cykler og fodring af dyr på foreningens arealer.
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer, administrator og revisor
- 7) Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent og referent valgtes Martin Sigsgaard.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at quorumkravet i henhold til vedtægtens § 24, stk. 1 om deltagelse af mindst 1/5 af samtlige medlemmer var overholdt samt at vedtægtens § 22 om afholdelse inden 5 måneder efter regnskabsårets udgang og vedtægtens § 23 med krav om skriftlig indkaldelse med 14 dages varsel var overholdt.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Da der ikke var indsigelser, erklærede dirigenten herefter med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovligt varslet, indkaldt og beslutningsdygtig.

Vedtægtsforslag kræver et flertal på mindst 3/5 af afgivne ja og nej stemmer for vedtagelse, jf. vedtægtens § 24, stk. 2.

2. Bestyrelsens beretning

Dirigenten gav formanden ordet, hvilken herefter fremlagde bestyrelsens beretning for året, der var udarbejdet skriftligt og vedlægges dette referat.

Herefter var:

Beretning taget til efterretning

3. Årsrapport

Martin Sigsgaard gennemgik grundigt årsrapport med noter, de udsendte nøgletal og nøgleskema.

Foreningen har opretholdt kr. 1.354.145,- i samlede indtægter og afholdt driftsomkostninger for samlet kr. 891.227,- heraf kr. 270.429,- til vedligeholdelse. Egenkapitalen udgjorde pr. 31.12. kr. 51.851.068,-.

Forslag:

- a) Forlade regnskabsmæssigt fastfrosset ejendomsværdi

Fastfrosset ejendomsværdi drøftedes i forsamlingen. Efter drøftelserne, satte dirigenten forslag om ophævelse af fastfrosset værdi til afstemning:

For stemte 18

I mod stemte 2

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslag om ophævelse af regnskabsmæssig fastfrosset ejendomsværdi var:

Vedtaget

Herefter satte dirigenten andelskrone i henhold til indhentet valuarvurdering til afstemning, hvorefter:

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Andelskrone 69,22 var vedtaget

Dirigenten redegjorde for den netop vedtagne lov om værdiansættelsen af andelsboligforeninger og bemærkede, at den nyligt indhentede valuarvurdering kan anvendes i regnskabsårene 2024, 2025 og 2026 med udløb i 2027, hvor der skal indhentes en ny rapport.

Herefter var årsrapporten:

Godkendt uden indsigelser

4. Budget

Der budgetteres med indtægt på kr. 1.415.300,- og udgifter på kr. 1.046.441,- hvoraf kr. 300.000,- er afsat til vedligeholdelse.

Dirigenten satte herefter budgettet til afstemning, hvilket herefter var:

Enstemmigt vedtaget

5. Forslag

b) Venteliste via Waitly

Bestyrelsen gennemgik grundigt forslag og funktionalitet fra Waitly. Forslaget indebærer, at der åbnes for en ekstern venteliste i tillæg til den interne og den relationelle liste.

Interne opskrivinger koster ikke et årligt gebyr. Relations- og eksterne venteliste opskrivinger koster kr. 300,- årligt.

Waitly forventer, at den eksterne venteliste bliver hurtigt fyldt, når den kommer online.

Forslaget blev vedtaget

c) Bestyrelseshonorar

Det almindelige bestyrelsesvederlag drøftedes og sattes til afstemning, hvilket herefter var

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Vedtaget med overvældende flertal

d) Vedtægtsforslag om ombygning og forbedringer

Forslaget er anbefalingen fra ABF.

Forslaget klarlægger, hvem der har ansvar og hvem der har pligten til at tegne forsikring, hvilken eventuelt kunne være en all-risk entreprisforsikring.

Der er tiltænkt arbejder inde i boligen af større karakter med destruktive indgreb i fælles bestanddele eller fællesarealer.

Uden bestemmelsen, er der usikkerhed omkring dækning for skader, hvilket bestemmelse søger at afgrænse.

Efter drøftelserne satte dirigenten forslaget til afstemning, hvilket herefter var

Enstemmigt vedtaget

e) Husorden med opdatering af forslag om cykler

Forslaget er i hovedsagen en skriftlig opdatering af allerede gældende regler.

Parkering kan foregå i eget kælderrum, hvis man råder over flere cykler.

Fodring af dyr er uhensigtsmæssigt i etageejendomme og bør ikke finde sted.

Enstemmigt vedtaget

6) Valg til bestyrelse

Formanden valgtes indledningsvis særskilt af generalforsamlingen, hvorefter bestyrelsen efter valgene konstitueredes således:

		På valg
Formand:	Thomas Seehuusen Juhl	2026
Bestyrelsesmedlem	Camilla Rasmussen	2026
Bestyrelsesmedlem	Lennart Dose	2026

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Bestyrelsesmedlem	Birgith Espenhain	2025
Bestyrelsesmedlem	Bente Birkmose Jakobsen	2025
1.suppleant:	Ib Alexander Wæhrens	2025
2. suppleant	Marianne Brunbjerg	2025

7) Valg af revisor og administrator

Revisor Grant Thornton blev genvalgt.

Administrator Advokaterne i Rosenborggade genvalgtes. Dirigenten takkede for valget.

8) Eventuelt

Vaskekælder: Tidsbestillingen kører ikke. Der tages allerede reserverede tider. Det er ikke OK. Det er vigtigt, at de 4 reserverede timer respekteres. Kunne der være grundlag for at opdatere informationen om vaskemaskinerne. Der henvises i øvrigt til reglerne, der står på opslagstavlen. Går en maskine i stykker, er der sedler, der kan lægges på maskinen. Det er dog vigtigt, at bestyrelsen kontaktes med henblik på reparation.

Stor tak til bestyrelsen for etablering af rampen. Det letter utroligt meget for de gangbesværede. Stor tak til Ib og Allan for at montere rampen.

EL-ladestandere: En andelshaver ønskede en hastigt behandlet forslag om EL-ladestandere. Det drøftedes og der opfordredes til, at opfordringen ikke lægges i syltekrukke grundet forestående forventet erhvervelse af en EL bil.

Der var stor tak og ros til Edel for 25 års arbejde for foreningen og stor tak til Thomas for at tage teten op som formand og kæmpe foreningen fortsat fremad. Derudover stor tak til Ib, som holder udearealerne så smukt og ofte gør mere end forventeligt.

-

Da ingen i øvrigt ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen klokken 20:00 og takkede for god ro og orden.

Referatet underskrives af dirigent og referent, jf. vedtægtens § 25, stk. 2.

---oo0oo---

Bestyrelsens beretning ved Andelsboligforeningens 25. ordinære generalforsamling torsdag d. 23. maj 2024.

Bestyrelsen har haft et arbejdsomt og travlt år. Jeg vil i store træk nævne hvilke opgaver, der har været gennemført eller diskuteret siden sidste generalforsamling.

Bestyrelsesmøder:

Bestyrelsen har afholdt 6 møder siden sidste generalforsamling. Referaterne fra disse bliver lagt op på foreningens hjemmeside på Probo, så alle andelshavere kan følge med i bestyrelsens arbejde.

Ny Andelshaver:

Lejlighed nr. 8, 3. th. er d. 1. december 2023 solgt til Giovanni Balslev Olesen. Samlet pris DKK 1.730.331,26. Rigtig godt velkommen til vores nye andelshaver. Vi håber, du vil befinde dig godt i vores hus.

Fibernet:

Ved generalforsamling i 2022 blev det vedtaget at etablere fibernet i alle ejendommens boliger. Fibernettet blev installeret færdigt og oprydning gennemført i sommeren sidste år.

Adgangsforhold:

Efter ønske fra flere beboere om at lette adgangsforholdene for svagt gående, har bestyrelsen fået installeret ramper ved begge hoveddøre. Bestyrelsen håber at dette har afhjulpet problemet.

Nye badeværelser:

Merete i nummer 6 får lavet badeværelse.

Udvidelse af affaldspladsen:

Det har desværre været nødvendigt at udbygge vores affaldsplads, da kommunen pålagde ejendommen yderligere affaldssortering, såsom vores egen glascontainer og en ny container til tekstiler. Desuden skulle der skaffes plads til en større plastcontainer, da den ofte var overfyldt. Projektet er nu færdiggjort, men bestyrelsen har selvfølgelig fokus på at bøgehækken vokser og bliver pæn, så hækken kan skærme af ligesom før.

Vandskader i nedre kælder:

I 2023 gik grundvandspumpen i stykker, hvilket forårsagede en vandskade i nedre kælder:

Udgiften til udbedring af vandskaderne i nedre kælder dækkes af forsikringen. Følgende er udført: Terrazzogulvet er slebet og olieret og et af kælderrummene har fået repareret en revne i cementgulvet. Gulvet ved kælderrummene er slebet og malet, men da malingen på gulvet efterfølgende boblede op, blev gulvet slebet ned igen og om-malet.

Der er installeret alarm i opgang 6 og i vaskeriet. Hvis I hører en alarm, er det vigtigt, I reagerer enten ved at kontakte et bestyrelsesmedlem eller selv tage affære ifølge instruks, som hænger i værkstedet og på opslagstavlen i vaskeriet.

Renovation af kældertrappe, gulv og kælderrum:

Kældertrappen, gulvet neden for trappen samt en række kælderrum er blevet renoveret, da de virkelig trængte til en gennemgang.

Skift af VVS-leverandør, tjek af WC cisterner mv.

Foreningen har skiftet VVS-leverandør til Nydahl VVS. I kan se deres info på håndværkerlisten på opslagstavlen.

Nydahl VVS har tjekket anlægget, pumpen, afkalket varmtvandsbeholderen og varmeveksleren, samt tjekket de vandretgående faldstammer i krybekælderen. Cirkulationspumpen er også skiftet, hvilket vi forventer medfører en besparelse i strømforbruget.

Hvis en WC-cisterne løber med vand, er det andelshaverens pligt straks at kontakte et VVS-firma og få problemet løst.

Håndværker ”Flyer”:

I forbindelse med udførsel af forandringer i boligerne, f.eks. nyt badeværelse, nyt køkken eller andre større forandringer, har bestyrelsen udarbejdet en ”håndværker flyer”. Formålet med flyeren er, at informere håndværkerne om retningslinjerne for opmagasinering af byggematerialer, brug af maskiner og reservation af udvendig byggeplads. Kontakt gerne Ib, så der kan reserveres en ”byggeplads” i passagen.

Ejendommens lejer:

Foreningens lejer har fået malet køkken og gang for DKK 14.600, betalt via lejerens vedligeholdelseskonto.

Ejendommens kloakker:

Bestyrelsen har fokus på kloakkernes tilstand. Vi har derfor fået udført strømpeforing af dele af kloakken.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen har stillet en række forslag, som til dels er opstået som del i de erfaringer vi har haft med skader og tidligere vedtaget praksis. Såsom forsikring ved større arbejder i lejligheden og ejendommens valuarvurdering. Mere herom når vi drøfter forslagene.

Vejlagets forslag:

Vejlaget har stillet forslag om betalingsparkering. Forslaget er stadigvæk under udarbejdelse, og detaljerne er ikke fastlagt, så vi vil ikke kommentere for meget på det endnu. Helt kort vil beboere på dronningensvej fortsat kunne parkere gratis, og med mulighed for at gæster også kan parkere gratis.

Derudover er der stillet forslag om flere forhindringer, såsom skarpere vejbumper. Dette er også fortsat under udarbejdelse.

Yder- og kælderdøre:

Jf. ejendommens husorden (13) skal yder- og kælderdøre holdes forsvarlig lukket, af hensyn til brandsikring, tyverier og rotter.

Bestyrelsen opfordrer venligst til at yder- og kælderdøre holdes lukket. Hvis der er varmt i opgangen, eller der er behov for udluftning, så benyt venligst tagvinduet i opgangen stedet.

Ejendommen har to gange haft rotter ved cykelskuret overfor opgang 8, hvor Frederiksberg Kommune har været tilkaldt.

Økonomien:

Foreningens likviditet har oplevet en stærk forbedring efter huslejestigningen på 10% sidste år. Vi har derfor ikke brug for at diskutere huslejestigning i år. Kort fortalt er vores likviditet småt stigende hen over året. Det betyder ikke nødvendigvis, at vi sparer en helt masse penge op, men blot at vores kassebeholdning løbende stiger småt.

Bestyrelsen er tilfreds med årsregnskabet for 2023 og økonomien hidtil i 2024. Vi regner pt. med en stigning i vores kassebeholdning, således vi kan lave flere gode projekter i fremtiden.

Bestyrelsens fremtidige projekter:

Bestyrelsen har fortsat fokus på vedligeholdelse af bygningen, herunder kloakkernes tilstand, terrazzogulvene i begge opgange og mange andre småting.

Et andet større projekt som bestyrelsen så småt er begyndt at diskutere, er muligheden for opladning af el-biler på foreningens parkeringspladser. Det vil bestyrelsen begynde at kigge nærmere på, når den nye bestyrelse mødes efter sommerferien.

.

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."

Martin Schiødte Sigsgaard

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

Dirigent

Serienummer: 9cc4f18d-7577-4d4b-98a2-dbc42738e336

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-20 11:40:13 UTC



Martin Schiødte Sigsgaard

Advokaterne i Rosenborggade I/S CVR: 35309187

Referent

Serienummer: 9cc4f18d-7577-4d4b-98a2-dbc42738e336

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-20 11:40:13 UTC



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>**