

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 28. januar 2025.

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 var vedlagt.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 - a. På sidste års ordinære generalforsamling 30.01.2024 blev det besluttet at etablere vandmålere i andelsboligerne således at der kunne udarbejdes vandregnskab. Vandmålerne er opsat og vandregnskab er startet op pr. 1. januar 2025, således at 1. års vandregnskab løber fra 1. januar 2025 – 31. december 2025 og dermed følger varmeregningsperioden forsyningsselskabets regnskabsperiode.

Der skal derfor opkræves a conto vand pr. 1. januar 2025 hos de enkelte andelshavere. Idet vandudgiften for 2024 for foreningens medlemmer anslås at have været ca. 90.000 foreslår bestyrelsen at der opkræves aconto vand i henhold til "bilag 4 a Forslag Boligafgift".

Foreningens udgifter til drift og vedligeholdelse er stigende. Boligafgifter og lejeindtægter skal kunne dække de budgetterede udgifter.

I budgetforslaget er boligafgiften derfor forhøjet med ca. 3%, svarende til ca. 60.000 kr. pr. år.

Regulering af boligafgift og opkrævning af a conto vandafgift vil ske pr. 1. marts 2025, med virkning fra 1. januar 2025.
 - b. Bestyrelsen foreslår undersøgelse af kloaksystemet og eventuel påbegyndelse af en renovering af kloaksystemet. Se vedlagte bilag 4 b Forslag om renovering af kloaksystemet.



5. Bestyrelsens forslag
 - a. Forslag til vedtægtsændringer §10 og § 21. Se bilag 5a
 - b. Forslag til vedtægtsændringer §16, stk. 7. Se bilag 5b
 - c. Forslag til tilføjelse til vedtægternes §9. Se bilag 5c
 - d. Forslag til generalforsamlingens stillingtagen om manglende egenbetaling. Se bilag 5d
6. Forslag fra andelshavere
7. Valg
 - a. Formand
Ikke på valg
 - b. Bestyrelse
Anders West og Steffen Højlund Thomasen er på valg.
 - c. Suppleant
Der skal vælges 1-2 suppleanter
8. Eventuelt

Ad 1. Maibritt Andersen fra Real Administration blev valgt som dirigent og referent. Der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 27 ud af 33 mulige andelshavere. En andelshaver mere mødte frem inden dagsordenens pkt. 5d, hvorefter der var repræsenteret 28 andelshavere. Generalforsamlingen var varslet og afholdt rettidigt i henhold til vedtægterne, og dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden.

Ad 2. Formand Henrik Munk Jensen fremlagde bestyrelsens beretning. Der var ingen spørgsmål til beretningen, som er vedlagt referatet. Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3. Maibritt Andersen fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2023/2024, herunder fastsættelse af andelsværdien på baggrund af fastfrysning af valuarvurderingen. Skemaet med de centrale økonomiske oplysninger blev ligeledes fremlagt.

En andelshaver spurgte til indtægterne for el ladestandere. Bestyrelsen fortalte, at de ikke udarbejder regnskab over el ladestandere. En anden andelshaver spurgte om der var balance i indtægter og udgifter for foreningen i forhold til el bilernes brug af el ladestandere. Det blev aftalt, at bestyrelsen vender retur med om der er balance i dette.

Formand Henrik Munk Jensen oplyste, at han har drøftet regnskabet med revisoren, herunder fastsættelsen af andelsværdien. Selv om foreningens lån er fastforrentede, har renteændringer på realkreditlån meget stor betydning for foreningens økonomi. Gældens størrelse afhænger af kursværdien af foreningens lån. Ved stigende renter falder kursværdien af foreningens gæld. Det skete for to år siden, hvor en stor rentestigning

udløste et stort fald i kursværdien af lånet. Man valgte dengang at hensætte kursværdiændringen (5 mio. kr.) til fremtidige kursudsving og renovering af ejendommen. I år har der været et rentefald, og kursværdien af foreningens lån er steget. Samtidig har foreningen lånt ca. 3,5 mio. kr. til renovering af vandrørene. Hovedparten af hensættelserne (ca. 4,5 mio. kr.) er nu brugt til at undgå et fald af andelsværdien. Et større rentefald i det igangværende regnskabsår kan medføre et fald af andelsværdien. Alternativt kan det overvejes, om man fortsat skal anvende den fastfrosne valuarvurdering, eller man skal gå væk fra den fastfrosne vurdering og benytte en ny valuarvurdering, der følger markedsværdien.

Regnskabet blev herefter godkendt med fastholdelse af fastfrysning af valuarvurderingen og således en andelskrone på 5,35.

Ad 4.

Budget 2024/2025 blev gennemgået af Maibritt Andersen fra Real Administration. Inden budgettet kom til afstemning skulle de forslag, der var budgetteret med fremlægges til afstemning.

a. Maibritt oplyste, at det på sidste års generalforsamling blev besluttet, at etablere vandmålere i andelsboligforeningen. Vandmålerne er opsat og vandregnskabet opstartet. Foreningens udgifter til drift og vedligeholdelse er stigende, hvilket er baggrunden for bestyrelsens forslag om stigning i boligafgiften. Der var et enkelt spørgsmål til hvorledes bilag 4a skulle læses. Efter besvarelse blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 26 for forslaget.

Regulering af boligafgift og opkrævning af a conto vandafgift vil ske pr. 1. marts 2025, med virkning fra 1. januar 2025

b. Bestyrelsens forslag om undersøgelse af kloaksystemet og eventuel påbegyndelse af renovering blev oplæst. Bestyrelsesmedlem Anders West motiverede forslaget, og fortalte at bestyrelsen har ladet sig rådføre med et kloakfirma i forbindelse med det aktuelle rotteproblem. Bestyrelsen mener, at det er fornuftigt at få et samlet overblik over foreningens kloakrør, der er af ældre dato. Det kan blive dyrt i længden at reparere de skader der opstår, frem for at renovere og dermed forebygge skader. Dette var baggrunden for at bestyrelsen foreslår en TV-inspektion, for at klarlægge standen af kloakrørene. Hvis denne undersøgelse viser, at der er behov for renovering, vil bestyrelsen påbegynde en renovering af de forhold, der ifølge undersøgelsen er mest trængende. I den forbindelse har kloakfirmaet oplyst, at renoveringen kan udføres i etaper. Dette således at udgiften til renovering holdes inden for et budget på max kr. 400.000.

Forslaget var delt op i 2 og skulle derfor til afstemning hver for sig.

En andelshaver spurgte til, om der er garanti på arbejdet, hvis der kommer brud efter strømpeforingen. Bestyrelsen svarede, at der ikke er nogen kloakfirmaer der kan give garanti, fordi rotter kan gnave sig igennem alt. Det er også set, at rotter kan gå igennem en rottespærre. Rotter kan sågar gnave sig igennem nye kloakrør.

En andelshaver spurgte til om bestyrelsen ville indhente tilbud hos flere forskellige kloakfirmaer, inden en renovering ville igangsættes. Bestyrelsen svarede, at det ikke er alle kloakfirmaer der laver strømpeforinger, og at det kan blive svært at få tilbud fra flere firmaer, men bestyrelsen vil vurdere om det er nødvendigt med flere tilbud.

Der blev spurgt til om foreningens forsikring ikke dækker undersøgelse af kloakken. Bestyrelsen svarede, at forsikringen ikke dækker en undersøgelse af kloak for at få tilset standen af kloakken, når der ikke er tale om aktuel skade.

En andelshaver spurgte til om ikke det kunne undersøges hvad det vil koste at få helt nye kloakrør og få vurderet om disse skulle have en større dimension, ligesom der så samtidig kunne separatkloakeres. Andelshaver foreslog at et sådan projekt kunne tages op på en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen svarede, at der var ikke grænser for hvad der kan indhentes tilbud på, men bestyrelsen har lade sig rådføre med en kloakmester, der anbefaler at der strømpeføres. Det ville være en opgave af et helt andet omfang og i en helt anden prisklasse, hvis der skal laves helt ny kloaksystemet.

En andelshaver spurgte til om man kunne lede regnvand i en faskine i stedet for. Bestyrelsen svarede, at der i så fald ville blive risiko for vand i kælderen.

En andelshaver spurgte om det kunne være en fordel at få renoveret hele kloakken ad en omgang. Bestyrelsen svarede, at kloakfirmaet havde oplyst, at der ikke var en økonomisk fordel i at tage det på en gang i forhold til at tage det i etaper. Vi kender ikke udfaldet af TV-inspektionen. Skulle det vise sig, at det er hele kloakken der kræver en snarlig renovering, må der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

Der var flere andelshavere der gav deres meninger til kende. Det blev talt om forskellen på udbedring af en aktuel skade og en renovering. Dette således, at en aktuel skade skal igangsættes for reparation, mens en renovering kræver en beslutning fra generalforsamlingen for at kunne igangsættes.

Bestyrelsesmedlem Anders West sluttede af med at sige, at andelshaverne ikke skulle være bekymret for at bestyrelsen bruger nogle penge på renovering, der ikke er nødvendige.

Herefter kom forslagene til afstemning.

- a. Forslag om TV-inspektion af ejendommens kloaksystem. Pris ca. 10.000. Forslaget blev enstemmigt vedtaget
- b. Forslag om renovering af kloaksystemet til en pris max kr. 400.000, hvis TV-inspektionen viser behov. Forslaget blev vedtaget med 24 for forslaget.

Da der ikke var yderligere til budgettet, blev budgettet sat til afstemning og godkendt.



Ad 5. Forslag fra bestyrelsen

a. Vedtægtsændringer §10 og §21

Bestyrelsens begrundelse for forslaget blev læst op.

En andelshaver spurgte til, hvorfor der stod, at bestyrelsen "kan" og ikke "skal" betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet.

Bestyrelsen svarede, at årsagen til dette er, at det må afhænge af hvad arbejdet består af, og må vurderes fra sag til sag, afhængig om det vurderes at arbejdet kræver, at der er fagmand inden over. Der blev spurgt til om det i givet fald er andelshaver, der skal betale for denne fagmand. Bestyrelsen bekræfte dette.

En andelshaver spurgte til hvad man skulle være opmærksom på, når man skulle bygge om. Bestyrelsen svarede, at man som udgangspunkt skal være opmærksom på at overholde bygningsreglementet. Det vil være en vurderingssag fra gang til gang. Hvis der er tvivl, må der tages kontakt til bestyrelsen.

Bestyrelsen fortalte, at årsagen til at bestyrelsen foreslog, at foreningen skal følge de anbefalinger der var kommet fra ABF var, et ønske om at beskytte foreningens øvrige andelshavere mod at skulle deltage i at betale for skader, som følge af en andelshavers ombygninger. Den der er nærmest til at tage ansvaret, må være den andelshaver der vælger at ombygge/forbedre sin andelsbolig.

Der blev spurgt til om en rådgiver var ansvarlig. Der blev opfordret til kun at bruge håndværkere og rådgivere der har forsikring tilknyttet.

Inden forslaget blev sat til afstemning præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, hvilket krævede 2/3 dels flertal af ja/nej stemmer. Efter en længere drøftelse kom forslaget til afstemning og blev vedtaget med 20 for forslaget

b. Vedtægtsændringer §16, stk. 7 og §21

Bestyrelsens begrundelse for forslaget blev læst op.

Der var en dialog blandt enkelte andelshavere i forhold til tidligere handler og de dertil udarbejdede vurderingsrapporter. En andelshaver havde spørgsmål til el-rapport. Der blev svaret, at det ikke er et krav at der udarbejdes el rapport, medmindre vurderingsmanden forlanger det.

En andelshaver spurgte om det havde faktisk betydning om de to ord udgik fra vedtægterne, som forslået. Administrator svarede, at det havde det ikke, men at vedtægterne bør beskrive de faktiske forhold, hvorfor der ikke bør stå, at bestyrelsen er tilstede ved købers overtagelse, når det ikke er tilfældet. Foreningen bruger vurderingsmand til at besigtige og udarbejde vurderingsrapporten, herunder fradrag og tillæg. Bestyrelse er ikke kompetent til at vurdere dette.

Inden forslaget blev sat til afstemning præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, hvilket krævede 2/3 dels flertal af ja/nej stemmer. Efter en længere drøftelse kom forslaget til afstemning og blev vedtaget.

c. Tilføjelse til vedtægter §9

Bestyrelsesmedlem Pia Kristiansen fremlagde forslaget.

Der var en længere dialog blandt andelshavere om forskellige dækningsscenarier. Bestyrelsesformand Henrik Munk Jensen præciserede, at forslaget går på de skader andelshaver er ansvarlig for og som er dækket af forsikringen.

Bestyrelsen havde forinden været i kontakt med ABF. ABF kunne oplyse at foreningen kan kræve at andelshaver betaler hele selvriskoen, såfremt andelshaver er ansvarlig for en skade, der kræves dækket af foreningens forsikring. Idet forenings forsikring er en erhvervsforsikring er selvriskoen på nogle dækninger forholdsvis høje sammenlignet med en almindelig husforsikring på en villa. Såfremt tilføjelsen til vedtægten vedtages, begrænses andelshavers andel af selvrisiko til 30%.

Inden forslaget blev sat til afstemning præciserede dirigenten, at der var tale om et forslag om vedtægtsændringer, hvilket krævede 2/3 dels flertal af ja/nej stemmer. Efter en længere drøftelse kom forslaget til afstemning og blev vedtaget.

d. Generalforsamlingens stillingtagen om manglende egenbetaling

Bestyrelsens begrundelse for forslaget blev læst op.

Andelshaver Jim rejste sig og tilkendegav at det var ham der ikke ville betale den del af egenbetalingen, som svarede til reetableringsudgiften. Jim beskrev sin oplevelse af sagen og havde taget fotos med han fremviste. Af hans beskrivelse af sagen vurderede han, at han sammen med sin egen håndværker selv havde stået for udførelsen af 80% af reetableringen.

Bestyrelsesformand Henrik Munk Jensen fortalte, at bestyrelsen havde forelagt indsigelsen overfor foreningens byggerådgiver Philip Mathiesen. Philip besvarede at prisen stemte overens med det udførte arbejde, og der på den baggrund ikke kunne gives en reduktion.

Der var en lang dialog blandt andelshaverne, hvor alle havde mulighed for at blive hørt.

Idet bestyrelsen ikke er bemyndiget til at eftergive et betalingskrav til en andelshaver, skulle generalforsamlingen, som foreningens øverste myndighed træffe denne beslutning. Bestyrelsen anbefalede at man stemte nej til at kravet skulle forfølges.

Generalforsamlingen skulle stemme om betalingskravet skulle fastholdes og forsøges inddrevet ved advokat, med dertilhørende omkostninger. Generalforsamlingen stemte nej til at betalingskravet mod andelshaver skulle forfølges, hvorfor foreningen må afskrive de ca 6.500 kr som et tab for foreningen.

Ad 6. Forslag fra andelshavere

Der var ikke modtaget forslag.

Ad 7. Valg til bestyrelse

- a. Formand – Ikke på valg.
- b. Pia Kristiansen og Inge Sørensen blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
- c. Anders West og Jens Klok blev valgt som suppleanter

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Henrik Munk Jensen	(på valg vinter 2025)
Bestyrelsesmedlem	Per Hansen	(på valg vinter 2025)
Bestyrelsesmedlem	Pia Kristiansen	(på valg vinter 2026)
Bestyrelsesmedlem	Inge Sørensen	(på valg vinter 2026)

- 1. suppleant Anders West
- 2. suppleant Jens Klok

Ad 8. Eventuelt

Bestyrelse:

En andelshaver gav udtryk for at det efter hendes mening var trist at bestyrelsesarbejdet ikke blev værdsat højere blandt andelshaverne. Det er prisværdigt at bestyrelsesmedlemmerne frivilligt arbejder for vores alles forening. Vi burde være taknemlige for deres store indsats og bedre til at bakke dem op. Hun bad generalforsamlingen klappede af bestyrelsen for deres indsats. Der blev klappet af bestyrelsen.

Sommer fest:

Bestyrelsen foreslog 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, Majbritt Christiansen og Kirstine Olsen med Viggo Dalsgaard som "tilkald". Festudvalget melder en dato ud for sommerfesten.

Grønne poser til madaffald:

En andelshaver fortalte at der er leveret for mange grønne poser. De når at udløbe inden de bruges. Foreningen skal begrænse leveringen af de grønne poser. En andelshaver spurgte hvor de grønne poser kan hentes. De grønne poser kan afhentes i tørrerummet.

**Opgangsvæg:**

En andelshaver spurgte til reparation af beskadiget væg i opgang. Bestyrelsesmedlem Pia Kristiansen svarede, at der arbejdes på sagen sammen med en andelshaver.

Afkalkning af vaskemaskiner:

En andelshaver spurgte til hvornår der sker afkalkning af vaskemaskinerne. Bestyrelsen svarede, at de afkalkes hver 2. måned.

Tegl:

En andelshaver fortalte, at der er et tegl der er faldet ned. Bestyrelsen har noteret dette.

Pærer:

Hvor kan pærer til fællesbelysning findes. De er sat frem i målerrummet ved opgang C.

Bestyrelsesmøder:

En andelshaver ønsker at datoerne for bestyrelsesmøderne opdateres. Bestyrelsen har noteret dette.

Hjemmeside:

En andelshaver spørger til om hjemmesiden kan ajourføres/opdateres. Bestyrelsen har noteret dette.

Hjælp til:

En andelshaver bad alle andelshavere på eget initiativ at bidrage til foreningen. Det kunne eksempelvis være med at holde bygning og udearealer pænt og rent mv.

Da der ikke var flere punkt under eventuelt blev generalforsamlingen 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.”

Per Hansen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

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

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-02-11 12:37:19 UTC



Maibritt Andersen

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-02-11 13:36:59 UTC



Inge Anker Sørensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 94427e82-9d13-4080-8c72-2565156cc0ed

IP: 89.239.xxx.xxx

2025-02-11 15:58:41 UTC



Henrik Munk Jensen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 37c23ad9-3e1e-41e7-9a7c-58346d8dffc

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-02-11 18:40:16 UTC



Pia Hofmann Kristiansen

AB Sankt Hans Gade 9A-E

Serienummer: 491e4ffe-1897-4d9b-a589-7ce2b9fed597

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-02-14 10:36:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter