

Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Holger Danske.

Andelsboligforeningen afholdt tirsdag den 15. juni 2021 ordinær generalforsamling i Cirkel Ordenens selskabslokaler, Falkoner Alle 96, 2000 Frederiksberg.

Formanden Mads Theill Jørgensen bød velkommen til de fremmødte.

Der var 41 andelshavere inkl. 6 fuldmagter til stede samt administrator Hanne Strate.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen – på valg er:
 - Formand Mads Theill Jørgensen (for 1 år) – genopstiller
 - Bestyrelsesmedlem Lene Rømer Nielsen – genopstiller ikke
 - Bestyrelsesmedlem Brian Lyngø – genopstiller
 - Bestyrelsesmedlem Mathias Linkis (for 1 år) - genopstiller
 - 1. og 2. suppleant.
7. Eventuelt

Punkt 1 – Valg af dirigent

Formanden foreslog administrator Hanne Strate som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen var udsendt rettidigt og i overensstemmelse med vedtægterne på nær afholdelsestidspunktet på grund af Corona og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Frank Nyholm havde en indsigelse til referatet fra 2020 om kontrakter til gennemsyn i bestyrelseslokalet.

Punkt 2 – bestyrelsens beretning

Formand Mads Theill Jørgensen aflagde bestyrelsens beretning, som var udsendt på forhånd, vedhæftet.

Det blev foreslået, at vedligeholdelsesplanen skulle ligge på foreningens hjemmeside. Vedligeholdelsesplanen kunne også diskuteres på et beboermøde.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Administrationsfirmaet

Punkt 3 – forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Administrator Hanne Strate gennemgik årsregnskabet for 2020. Regnskabet udviste et drift-resultat på 1.082.810 kr. efter afdrag, var der et overskud på 476.372 kr.

Den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 var uændret på 83 mil. Den offentlige er nu afskaffet for erhvervsejendomme.

Ejendommen er vurderet af Valuaren International ApS pr. 31. december 2020 til 127.394.000 kr. som ejendommen er optaget til i regnskabet. Vurderingen er fra 10. februar 2021 og ikke fra 17. januar som anført i regnskabet. Vurdering fra sidste år på 123.434.000 kr. (fastfrosset værdi) fra sidste år, kan bruges til evig tid til opgørelse af andelsværdi, hvis den ikke forlades.

Der er hensættelser på i alt 12.974.500 kr. til imødegåelse af fald i andelsværdien.

Da der var forslag om andre andelsværdier blev **regnskabet** uden andelsværdiberegning sat under afstemning og blev **enstemmigt vedtaget**.

I den forbindelse var der udover bestyrelsens forslag indkommet 2 forslag til andelsværdi fra André Nielsen og Christina Jung. Det første forslag til en andelsværdi på 21.227 kr. Det andet forslag på 20.247 kr.

Hertil kom et ændringsforslag fra Frank Nyholm om en andelsværdi på 23.188 kr.

Forslag fra bestyrelsen på 19.849,00 kr. som anført i regnskabet

Forslagene blev diskuteret, om forslaget fra bestyrelsen var for forsigtigt, om hensættelserne var for store, om udvikling på ejendomsmarkedet, om eventuelle regeringsindgreb mv.

Franks forslag og André og Christinas 2 forslag blev sat under afstemning og blev ikke vedtaget.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi på **19.849 kr. pr. m²** blev sat under afstemning og vedtaget.

Punkt 4 – forelæggelse af budget til godkendelse

Hanne Strate gennemgik herefter bestyrelsens forslag til budget for 2021.

Der er ingen stigning i boligafgiften. Der er afsat 600.000 kr. til almindelig reparation og vedligeholdelse. Udgift til ejendomsservice er budgetteret iht. kontakt med Hauge samt ejendomsservice i øvrigt. De øvrige ikke kendte udgifter var reguleret med 5 % i forhold til sidste år.

Der er budgetteret med et driftsresultat på 616.400 kr. før afdrag på 608.000 kr. på prioritetsgælden, det medfører et nettooverskud på 8.400 kr.

Budgettet for 2021 blev sat under afstemning og vedtaget.

Punkt 5 – forslag

- a) Forslag fra altanudvalget om Finansiering af altaner ved optagelse af fælleslån. Finansiering af altaner 2. runde.

Altanerne opføres samme firma og bliver udført som de eksisterende altaner.

Altanerne finansieres ved et fælles fastforrentet kreditforeningslån med løbetid på 20 år - gælden er individuel og skal indfries ved enhver overdragelse af lejligheden.

Altanerne er individuelle forbedringer.

Alle andelshavere hæfter for lånet, uanset at andelshaver ikke deltager i fælleslånet, men andelshaver, som ikke deltager i fælleslånet, skal ikke betale ydelse på lånet.

Administrationsfirmaet

Der optages et fastforrentet obligationslån på 2,5 mil. med fast rente og løbetid på 20 år. Der afdrages på lånet.

Altanudvalget opfordrede andelshavere, der var i tvivl om, de ville have en altan, skulle slå til nu, da det nok bliver sidste runde. Det bliver dyrere og dyrere, da der ikke er så mange om at dele fællesomkostningerne. Der blev opfordret til, at der orienteres om køreplanen for opsætning. En andelshaver gjorde opmærksom på sætningsskader og spurgte om der var en følgerkning af opsætning af de eksisterende altaner.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- a) Forslag fra Frank Nyholm: "Alle arbejdskontrakter der indgås mellem andelsboligforeningen og tredje part lægges på foreningens hjemmeside således, at de er tilgængelig for ejendommens beboere."

Forslaget er genfremsat fra sidste år, da Frank ikke kan se, hvorfor viceværtens arbejdsbeskrivelse ikke kan stå på hjemmesiden, i stedet for at man skal se den ved at møde op på kontoret.

Forslaget blev diskuteret, bestyrelsen blev opfordret til at finde en løsning.

Forslagene om fastsættelse af beregning af andelsværdien blev som tidligere beskrevet behandlet under punkt 3.

Punkt 6 – valg til bestyrelsen

Efter valg ser består bestyrelsen af:

Formand	Mads Theill Jørgensen	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Brian Lyng	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Lasse Billing Wennerwald	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Poul Henning Boeskov	På valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Mathias Linkis	På valg i 2022
Suppleant	Jan Bülow	På valg i 2022
Suppleant	Dorte Bødker	På valg i 2022

Punkt 7 - eventuelt

Der blev spurgt til planer om hvordan yderligere affaldssortering skal etableres. Der blev opfordret til, at man klapper pap ordentligt sammen før det smides i containeren. Der må ikke sættes alt muligt i kælderen. Der må ikke stå storskrald rundt omkring. Der bliver hentet storskrald og det skal sorteres.

Der blev efterlyst mere julebelysning til jul.

Tak til haveudvalget for godt arbejde og indkøb af møbler.

Der skal være ro i huset kl. 22 og ro i haven kl. 21 ifølge husorden.

Punkterne på dagsordenen var herefter udtømt og dirigenten takkede for god ro og orden.

Underskrives via Penneo

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.”

Hanne Strate

Dirigent

På vegne af: Administrationsfirmaet I/S

Serienummer: CVR:30659724-RID:1243509355892

IP: 80.199.xxx.xxx

2021-07-02 10:58:30Z

NEM ID 

Brian Lyngø

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-224406318217

IP: 83.94.xxx.xxx

2021-07-02 11:07:03Z

NEM ID 

Mathias Linkis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-361477940997

IP: 80.160.xxx.xxx

2021-07-04 11:02:46Z

NEM ID 

Lasse Billing Wennerwald

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-845093742117

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-05 12:51:29Z

NEM ID 

Poul Henning Boeskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-682162871372

IP: 83.95.xxx.xxx

2021-07-06 16:08:40Z

NEM ID 

Mads Theill Jørgensen

Formand

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-115193902770

IP: 194.28.xxx.xxx

2021-07-07 05:43:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GN4EM-G2U0Z-64KBP-63HX0-DOHMB-52WT3

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>. 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>