

# Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Holger Danske.

Andelsboligforeningen afholdt tirsdag den 25. april 2023 ordinær generalforsamling i Mit Plenum, Godthåbsvej 8 A, baghuset, 1. sal, 2000 Frederiksberg.

Formanden Mads Theill Jørgensen bød velkommen til de fremmødte.

Der var 25 andelshavere inkl. 6 fuldmagter til stede samt administrator Hanne Strate.

## DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, vedlagt.
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
  - a. Omlægning af Cibor lån til fastforrentet kontantlån, med afdrag, løbetid 20 år og rente på ca. 5 %. Ydelsen er omkring 240.000 kr. mindre end på det nuværende lån.
6. Valg til bestyrelsen – på valg er:  
Bestyrelsesmedlem Brian Lynge – genopstiller  
Bestyrelsesmedlem Lasse Billing Wennerwald – genopstiller ikke  
1. og 2. suppleanter
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 og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

### Punkt 2 – bestyrelsens beretning

Formand Mads Theill Jørgensen bestyrelsens beretning, som var udsendt på forhånd:

I det forgangne år har vi generelt haft rigtig travlt med de større vedligeholdelsesopgaver hvor én er afsluttet, og en ny kun lige er startet. Vi har haft toilet-faldstammerne som er blevet strømpedeforet, og facaderenoveringen, som nu endelig snart går i gang.

Altan-etape 2 som også er godt i gang, har bestyrelsen kunne holde sig ude af, så allerede nu en stor tak til Annette for det kæmpe arbejde hun gør.

Vi har gjort nogle indledende øvelser til brandseparering på lofterne, og så følges KGS byggeriet.

#### Hvad har vi arbejdet på i det forgangne år?

##### Altaner

Anden etape af altanprojektet er i fuld gang. Annette styre projektet med yderst kompetent hånd, og bestyrelsen er velinformeret i udviklingen.

## Administrationsfirmaet

Projektet har været forsinket i flere omgange, for det skulle oprindeligt have været startet og afsluttet sidste år. Altaner er nu endelig oppe på facaden ud imod Holger Danskes Vej, og de store altaner kommer op i gården.

Vi håber derfor snart at de har opsat alle altanerne, så det kan give mere plads til os i haven, og alt deres byggerod kan blive fjernet fra gården.

Derudover er der andelshavere som nu kan tage deres nye altan i brug. I hvert fald i gården, da facaderenoveringen nu er ved at starte imod Holger Danskes Vej, som forhindrer os at bruge vores altaner, når de har stillads op.

### Administration

Der er ikke meget nyt under solen for bestyrelsen. Vi mødes fast den sidste tirsdag i måneden kl. 20:00 i bestyrelseslokalet.

Men vi vil altid opfordre folk som måtte have interesse for at vide mere om hvad bestyrelsen går og arbejder med, og/eller som har spørgsmål direkte til bestyrelsen til at komme forbi når vi holder møde.

### Kommunikation

Bestyrelsen bestræber sig på mindst et nyhedsbrev pr. kvartal. Vi vil gerne være bedre til at lave flere nyhedsbreve, men føler også at der skal være noget nyt at berette, og som kan udfylde det format vi bruger.

Derudover skal nyhedsbrevene gerne være læseværdige. Husk desuden at man kan modtage nyhedsbrevene digitalt ved at tilmelde sig på vores hjemmeside.

Vi har i det forgange bestyrelsesår lavet et nyhedsbrev i Juni, September, November og Marts.

### Vedligeholdelse

Toiletfaldstamme renoveringen er veloverstået, og vi håber at alle synes arbejdet forløb godt og professionelt af Pro-line. Bestyrelsen mener det gik rigtig fint, og med minimal indvirkning for os alle. Vi må huske at ingen vægge, eller gulve skulle brydes op for dette arbejde, og det er vær' at nævne at renoveringen var meget nødvendig for at undgå vandskader og værre. Facaderenovering er gået i gang, og stilladset er kommet op ud for Opgang 90-94. Der er ophængt tidsplaner i alle opgangene, og ligger en tidsplan på hjemmesiden. Vi vil ligge flere informationer på hjemmeside, når det bliver relevant.

Facaderenoveringen er planlagt til at foregå April til August. De vil have byggeplads ud for Opgang 96, så de overtager pladsen som altanprojektet optager.

Vi har fået udskiftet, og ryddet op i elkablerne på loftet, som blev påpeget som en brandfare sidste år ved gennemgangen af vores lofter i forbindelse med Brandrisikovurderingen. Det har givet nye lamper som skulle give mere lys, og som kun tænde når der er nogle i nærheden af hver enkelt lampe. I det kommende bestyrelsesår bør det være et fokus fra bestyrelsen at komme videre med at brandsikre loftet.

### Byggeri på Kong Georgs Vej 57-61

Byggeriet er i gang, og SWECO har lavet fotodokumentation af vores bygning som ligger ud til byggeriet i kælder og af opgangene i to omgange.

Det værste arbejde med fundering er nu overstået, som er det værste for vores bygning og som vi alle har kunne mærke med de store rystelser til følge i bygningen.

Dog opfordrer vi alle til fortsat at være opmærksomme på revner, og lignende ting i forbindelse med byggeriet så vi kan oplyse bygherren når vi ser fejl og skade på vores bygning.

### Generelt

Vi vil gerne opfordre flere til at stille op til bestyrelsesarbejdet, da vi mangler nye ansigter og kræfter til at tage over.

Vi håber at facaderenoveringen ikke giver alt for mange problemer, men uanset hvad skal vi se frem til at en flot ny facade og udseende af bygningen som kan holde de næste mange årtier.

Tak for et godt bestyrelsesår.'

## Administrationsfirmaet

Det blev anført, at brandsikringen på loftet bør undersøges af en tekniker. Man kunne til en begyndelse opsætte radiostyrede røgalarmer.

Der er forskellige problemer med færdiggørelse af de sidste altaner. Gulvene på de eksisterende altaner i 94 th. er ødelagt af cement. Håndværkerne har ikke været gode til at dække til. Bestyrelsen opfordres til at påtale overfor håndværkerne, at det skal gøres bedre. Og at beboerne får besked om, hvornår arbejdet udføres, så man selv kan afdække sin altan.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### Punkt 3 – forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Administrator Hanne Strate gennemgik årsregnskabet for 2022. Regnskabet udviste et driftsresultat på 634.339 kr. efter afdrag var der et overskud på 30.391 kr.

Den seneste valuarvurdering var på 127.537.000 kr. der er hensat 2.009.956 kr. til imødegåelse af kursregulering.

Egenkapitalen udgjorde 120.374.420 kr. Derfor kunne den maksimale andelsværdi beregnes til 23.608,00 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der blev opfordret til at få løbende toiletter repareret, da vandforbruget hurtig kan blive stort og dyrt.

Regnskab og andelsværdi på **23.608 kr. pr. m<sup>2</sup>** blev sat under afstemning og vedtaget.

### Punkt 4 – forelæggelse af budget til godkendelse

Hanne Strate gennemgik herefter bestyrelsens forslag til budget for 2023.

Der er ingen stigning i boligafgiften. Der er afsat 600.000 kr. til almindelig reparation og vedligeholdelse og større arbejder. De øvrige ikke kendte udgifter var reguleret med 5 % i forhold til sidste år.

Der er budgetteret med et driftsresultat på 720.000 kr. før afdrag på 654.885 på prioritetsgælden, det medfører et nettooverskud på 65.115.

Budgettet for 2023 blev sat under afstemning og vedtaget.

### Punkt 5 – forslag

- a) Omlægning af Cibor lån til fastforrentet kontantlån, med afdrag, løbetid 20 år og rente på ca. 5 %. Ydelsen er omkring 240.000 kr. mindre end på det nuværende lån.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Renterne og renteloftet på Ciborlånet er steget meget. Derfor foreslog bestyrelsen, at lånet omlægges til et fastforrentet lån, i stedet for et mere usikkert variabelt forrentet lån. Ydelsen er ca. 240.000 kr. mindre og løbetiden forlænges med 13 år. Lånet kan eventuelt omlægges efterfølgende, hvis renten falder.

Forslaget om omlægning af Cibor lån til fastforrentet lån med afdrag med løbetid på 20 år og en rente på ca. 5 % blev sat under afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

## Administrationsfirmaet

### Punkt 6 – valg til bestyrelsen

Efter valg ser bestyrelsen herefter således ud:

Formand	Mads Theill Jørgensen	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Brian Lyng	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Dorte Bødker	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Sussi Utoft	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Mathias Linkis	På valg i 2024
Suppleant	Jan Bülow	På valg i 2024
Suppleant	Luna Lam	På valg i 2024

### Punkt 7 - eventuelt

Der skal være ro i haven. Husorden gælder også for haven. Hynderne skal lægges på plads og døren skal lukkes.

Af hensyn til eventuel fremtidig nedtagning og lukning af gasrør, er det hensigtsmæssigt, at der udarbejdes en liste over, hvem der har gas.

Jakob Stoumann Jensen anbefalede, at foreningen fremover bruger en beboer-app til meddelelser til andelshavere, reservation af pergolaen og den slags i stedet for at bruge Facebook. Bestyrelsen ser på det.

**Der er havefest den 10. juni 2023 kl. 18.**

Det koster 100 kr. for voksne og 50 kr. for børn under 15 år.

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

Underskrevet via Penneo

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Hanne Strate

### Dirigent

På vegne af: Administrationsfirmaet

Serienummer: CVR:30659724-RID:1243509355892

IP: 80.199.xxx.xxx

2023-05-09 13:55:24 UTC

NEM ID 

## Navnet er skjult

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: 8f4da180-3496-42e2-9c34-4232c6c9a624

IP: 194.255.xxx.xxx

2023-05-09 13:56:54 UTC

Mit  

## Dorthe Marianne Bødker

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: d481b32f-50d6-4b56-8808-1cc1b1c5b4d6

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-05-09 14:37:14 UTC

Mit  

## Sussi Utoft

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: PID:9208-2002-2-193615775954

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-05-09 15:07:39 UTC

NEM ID 

## Mathias Linkis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Holger Danske

Serienummer: c43cc191-e91f-477a-9eb1-915d886c5e29

IP: 80.160.xxx.xxx

2023-05-09 17:55:37 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 8LITZ-LO3WZ-FK2IC-3EQEA-PMKZS-YFC7G

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>