

Referat af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havehuset, d. 27. april 2023

Dagsorden ifølge vedtægterne:

- 1) Beretning
- 2) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
- 3) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse samt beslutning af evt. ændring af boligafgiften
- 4) Forslag
- 5) Valg af tillidsrepræsentanter
- 6) Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 26/1-2023

Dato for indkaldelse: 7/4-2023

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 11

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 10

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

Gitte Leth-Thomsen blev valgt som dirigent og Erik Mouridsen som referent. Gitte konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægterne. Der var indkommet to forslag til behandling.

Ad punkt 1) Beretning

Beretningen, som er indsat nedenfor, blev taget til efterretning.

Ad punkt 2) Fremlæggelse af årsregnskab mv.

Kassereren gennemgik regnskabet som blev godkendt. Det vedlægges som bilag. Foreningen har valgt at fastfryse valuarvurderingen fra 2020, og generalforsamlingen vedtog uændret andelsværdier. Det store fald i kursværdien af gælden er overført til reserver for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.

Ad punkt 3) Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Kassereren fremlagde drifts- og likviditetsbudget samt et langtidsbudget. En ny vurdering i 2022 af tilstanden på vandrør og tag over nr. 23 har givet et betydeligt fald i de forventede vedligeholdelsesarbejder indenfor de nærmeste år. Der er dog stadigvæk behov for en gradvis stigning af boligafgiften, og der blev derfor stillet forslag om en stigning på 20 kr. per måned pr. fordelingstal med virkning fra 1/6-2023. Drifts og likviditetsbudget blev vedtaget med denne stigning. Budgettet er indsat nedenfor.

Kassereren gjorde opmærksom på, at byfornyelseslånene udløber om 1-2 år, så på næste generalforsamling skal der vedtages differentierede ændring af boligafgiften, så den for hver andel kun er afhængig af fordelingstallet.

Ad punkt 4) Forslag

Der var fremsendt forslag vedrørende sammenlægning af 23 st. th og anneks på 1. sal.

Baggrund:

På generalforsamlingen 7/2-2022 blev det vedtaget, at andelshaveren der bebor nr. 23, st.th. har en tilkøbsoption på anneks (23, 1.tv.) frem til generalforsamlingen i 2023 med henblik på sammenlægning.

På generalforsamlingen 31/3-2022 blev det vedtaget, at en intern forbindelse mellem anneks og 23 st.th. skal være etableret inden udgangen af år 2023.

Forslag 1: *Udløbsdatoen for tilkøbsoptionen ændres til dato for den ordinære generalforsamling 2024.*

Forslag 2: *Dato for etablering af intern forbindelse ændres til udgangen af år 2024.*

Begge forslag blev vedtaget

Ad punkt 5) Valg af tillidsrepræsentanter

Tillidsrepræsentanter:

Forsamlingen besluttede at vælge fire forretningsførere hvoraf to er tegningsberettigede i forening:

- Stine Lassen (tegningsberettiget)
- Erik S. Mouridsen (tegningsberettiget)
- Sofie Bjerre Nielsen
- Karl Møller

Udvalg:

- Byggeudvalg: Thomas, Katrine, Jeanne og Simon
- Mødeindkaldelse: Michael (suppleant: Birgit)
- Referent af møder: Michael (suppleant: Birgit)
- Dirigent ved møder: Gitte (suppleant: Birgit)
- IT: Peter, Michael og Thea
- Fælles hårde hvidevarer: Gitte
- Haveudvalg: Jeanne og Rasmus
- Festudvalg: Thomas, Thea, Gitte og Stine
- Vicevært: Rasmus og Simon

Ad punkt 6)

Intet fremført.

Bilag 1

Andelsboligforeningen Havehuset - forretningsførernes beretning gældende for perioden maj 2022 - april 2023

I 2022/2023 er vi for alvor kommet på den anden side af corona, og det har stået mere roligt til i Havehuset med hensyn til flytninger og akutte udbedringer.

Det blev året, hvor vi endelig fik en flagstang op, og hvor et nyt låsesystem atter lader sig vente.

I beretningsåret 2022/2023 har vi budt velkommen til

- Rasmus, Molly og Manfred
- Livea og Luiza (Midlertidigt, grundet Karl, Katrine, Vilje og Bjørns ophold i England)

Peter, Sine og Anton desværre valgt at opsigte deres andel pr. 1. september, og der er derfor igangsat en salgproces af nr. 23, 1. sal.

Derudover er annekset fortsat en uafgjort sag. Rasmus har anmodet om forlængelse for sin beslutningstagen omkring annekset.

Status er, at foreningen huser 16 voksne, 7 børn/unge og flere akvariefisk.

Forretningsførerne

Ved sidste generalforsamling blev Karl, Stine og Sofie valg ind som nye forretningsførere, hvoraf Erik valgte at fortsætte i udvalget.

Husmøder og generalforsamlinger

Modsat sidste år, har alle husmøder været afholdt fysisk.

Derudover har der været afholdt en ekstraordinær generalforsamling i juni 2022 vedrørende valg af tillidsposter.

Alle arbejdsdage har været afholdt som normalt.

Større byggesager /reparationsarbejder

I beretningsåret har der været fortaget udbedringer af fugtskader i kælderetagen i trappeløbet i nr. 21.

I kælderen under 23B, st. er der netop blevet tilføjet et lag gips i loftet for at gældende brandkrav sikres. Udbedringen sker på baggrund af, at der i lejligheden blev lagt nyt gulv i 2021, hvoraf der ikke blev isoleret tilstrækkeligt.

Annekset 23, 1. t.h. er der ikke sket yderligere forbedringer ved. Det afventes om Rasmus ønsker at tilkøbe annekset til sin andel.

Haveudvalget

Vi har hen over sommeren 2022 forsøgt os med skemalagte månedlige havedage, hvor man som andelshaver selv kunne melde sig på. Ordningen var positiv, og vi gentager succesen i 2023.

Foreningsarrangementer

Foreningen har i lighed med andre år haft forårs-, sommer- og efterårsarbejdsdage. På arbejdsdagene er der som altid havearbejde, klargøring af havemøbler til årstiden, oprydning og rengøring af fællesarealer. Desuden er der løst mindre projekter på bygge- og renoveringsfronten. Julefrokosten blev i år erstattet med julehygge og nytårskur.

Øvrige

Indkøb af to nye vaskemaskine.

SWECO har opdateret foreningens tilstandsrapport af bygningerne af hensyn til vores langsigtede planlægning af vedligeholdelse.

Bilag 2

Budget 2023			
Boligafgift	398.928	Nuværende boligafgift	
Stigning i boligafgift	13.580	stigning: 20 kr/fordelingstal. 7 måneder i 2023	
P-plads	36.000	5 pladser til uændret pris	
udlejning, ikke-andelshavere	12.648	uændret leje	
Salgsgebyr	2.000	1 salg	
Indtægter i alt	463.156		
Ejendomsskat	83.800		
Forsikring (bygning & ansvar)	25.000	som 2022 + 3%	
Renovation	17.000	gennemsnit af de seneste 4 år +10%	
El & vand	52.000	gennemsnit af de seneste 4 år +10%	
varme, fælleslokaler	5.000	gennemsnit af de seneste 4 år +10%	
Løbende ren- og vedligeholdelse	28.000	gennemsnit af de seneste 4 år +10%	
Større renoveringsopgaver	200.500	*	
mindre nyanskaffelser	7.500	**	
Kontor, porto, tinglysning mv	6.000	Standard budget (1.000) + digital ABF-håndbog. Bogen koster 400 kr/år i abonnement. Google Cloud (4500 kr.)	
Revision	23.000	som 2021	
Honorar, byggesagkyndig	10.000	uspecificeret	
Honorar, advokat	0		
Honorar, varmeregnskab	6.500	snit seneste 3 år	
mødeudgifter, gaver	7.000	som 2022 + 3%	
Kontingenter	5.000	som 2022 + 3%	
Omkostninger i alt	-476.300		
Renteudgifter & gebyrer	9.000	som 2022	
Prioritetsrenter	130.000	alle tre lån	
Finansielle udgifter	-139.000		
Budgetteret resultat	-152.144		
Ordinære hensættelser	-100.000		
Tilbageføring af hensættelser	200.500		
Overføring (påvirkning af andelsværdien)	-51.644		
* Større renoveringsopgaver		** mindre nyanskaffelser	
Murreparation 21 opgang	12.500		
Maling trappeløb	3.000	Standard budget beløb	5.000
Teknikskabe - udskift haner & tæringer	30.000	Havemøbler	2.500
Udskift af låse & kaldesystem	150.000		
Udvendig asfalt og flisebelægning	5.000		
	200.500		7.500

Deltagende andelshavere:

Kar

Denne side er underskrevet af referatet af de deltagende andelshavere, og den offentliggøres ikke på nettet.

rien