

# Referat af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havehuset, d. 29. april 2024.

## 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: 8/2-2024

Dato for indkaldelse: 6/4-2024

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 Michael Bo Nielsen & Erik Mouridsen som referent. Gitte konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, jf. vedtægterne. Der var indkommet ét forslag til behandling.

### **Ad punkt 1) Beretning**

- Beretningen blev taget til efterretning – se bilag 1.

### **Ad punkt 2) Fremlæggelse af årsregnskab mv.**

- Kassereren gennemgik årsregnskabet som blev godkendt, idet posten ”Genopretning kælder nr. 21” må uddybes på et husmøde.

Årsregnskabet vedlægges som selvstændigt bilag.

Generalforsamlingen har valgt at fastfryse valuarvurderingen fra 2020 og vedtog uændret andelsværdier. Disse fremgår af regnskabet.

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

- Kassereren fremlagde drifts- og likviditetsbudget som blev vedtaget se bilag 3. Hvis udskiftning af låsesystem og montering af digitale varmemålere kan gennemføres i 2024, må det også sættes i gang, da det kan udføres indenfor foreningens likviditet og hensættelser.

Det er nu muligt at få forrentet foreningens store likviditet. Det vil blive taget op på et husmøde/ekstraordinær generalforsamling.

Der blev vedtaget uændret boligafgift.

### **Ad punkt 4) Forslag**

Der var fremsendt ét forslag om ophævelse af udligningskonto for fordelingstal. Forslaget er vedhæftet og blev enstemmigt 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
- Mødeindkaldere: Michael (suppleant: Birgit)
- Referent af møder: Michael (suppleant: Birgit)
- Dirigent ved møder: Gitte (suppleant: Birgit)
- IT: Mikkel, Michael og Thea
- Fælles hårde hvidevarer: Gitte
- Haveudvalg: Jeanne, Amalie, Katrine og Rasmus
- Festudvalg: Thomas, Thea, Gitte, Amalie og Stine
- Vicevært: Rasmus og Simon

### **Ad punkt 6)**

- Beslutningsprocessen for valg af digitale varmeaflesere blev drøftet.

## Bilag 1

### **Andelsboligforeningen Havehuset - forretningsførernes beretning gældende for perioden maj 2023 til april 2024**

Denne beretningsperiode starter ud med et glædeligt gensyn med Karl, Katrine, Vilje og Bjørn, der siden starten af 2023 har været på udlandsophold i forbindelse med Karls arbejde. Deres lejlighed har i mellemtiden været udlejet til Livea og Luiza, hvilket har været en fornøjelse, men det glædes at de faste beboere er hjemvendt.

I beretningsåret 2023-2024 har vi måtte sige farvel til Peter, Sine og Anton som grundet en kommende lillesøster har købt hus i Randers. De sagde deres andel op per 15. september, hvilket satte gang i en salgsproces over sommeren i 2023. Salgsprocessen endte med, at vi fra september kunne byde Mikkel, Amalie, Eddie og Uma velkommen til den lille oase i midtbyen.

Derudover er anneksets fremtid fortsat uafklaret.

Status er, at foreningen på nuværende tidspunkt huser 16 voksne og 7 børn/unge.

#### *Forretningsførerne*

Det store lån fra byfornyelsen i 1995 er nu endeligt indfriet, og det giver en større likviditet de kommende år, at vi ikke længere skal betale disse afdrag. Tilbage fra byfornyelsen er et lille lån som indfries om et år samt nogle indexlån, hvor foreningen får 100% støtte til afdrag og renter.

Højesteret har i 2023 afsagt en kendelse om ansvaret for en skade på en bygning under en ombygning, som en andelshaver fik udført. Kendelsen gik andelsboligforeningen imod og har ændret retspraksis på området. Dette har betydet, at ABF har ændret sine standardvedtægter, så en forening har mulighed for at stille krav til andelshaveren, som skal minimere risikoen for at det går galt. Det er tanker vi allerede selv har gjort os i Havehuset, så en vedtægtsændring må drøftes i det kommende år.

#### *Husmøder og generalforsamling*

Alle husmøder har været afholdt fysisk, enkelte aflyst grundet manglende indslag til dagsorden.

Alle arbejdsdage har været afholdt som normalt.

#### *Større byggesager / reparationsarbejder*

Der er igangværende arbejde i forhold til indhentning af tilbud på facaderenovering, nøgle- og porttelefonsystem.

Der har været indkøbt radonmålere til udvalgte lejligheder i foreningen. Målerne viser at radonniveauerne er forholdsvis lave og inde for normalen.

Derudover er processen for indhentning af tilbud på udskiftning af varmfordelings- og vandmålere genoptaget med henblik på at overholde energieffektivitetsdirektivet før dets ikrafttrædelse.

#### *Haveudvalget*

De skemalagte månedlige arbejdsdage er blevet evalueret, og de fortsættes fremadrettet med større fleksibilitet i forhold til hvilken dag opgaverne udføres.

#### *Foreningsarrangementer*

Der har ligesom andre år været forårs-, sommer- og efterårsarbejdsdage. På arbejdsdagene er der som altid havearbejde, klargøring af havemøbler til årstiden, oprydning og rengøring af fællesarealer.

Der har været afholdt julefrokost, samt diverse hyggesammenkomster i gården og værkstedet.

## Bilag 2

### Forslag til generalforsamlingen 29/4-2024

Forslagsstiller: Erik

*Forslag:*

Konto for *Udligning af fordelingstal* ophæves med udgangen af 2024, og de tilbageværende andelshavere indbetaler deres udestående.

*Baggrund:*

Efter byfornyelsen i 1995 besluttede andelshaverne at ændre de indbyrdes fordelingstal mellem andelene, da alle lejligheder nu kunne anses for at være i samme stand. Det betød at nogle andele steg i pris mens andre faldt. For at kompensere for dette vedtog andelshaverne en udligningsordning, så andele der steg i pris skulle betale til andele som faldt i pris. Udligningen blev ikke udført i 1995, men skete når en af de daværende andelshavere flyttede fra foreningen. Der blev derfor oprettet en konto for *Udligning af fordelingstal* i foreningens regnskab. I nogle perioder har denne været "positiv" og i andre har den været "negativ".

*Fakta:*

I dag er kontoen "negativ" med 7.127 kr. – dvs. foreningen låner ud følgende, som allerede er blevet udbetalt til fraflyttende andelshavere:

Jeanne: 1.644 kr.

Michael & Birgit: 5.483 kr.

*Begrundelse:*

På den ekstraordinære generalforsamling i marts 2024 vedtog foreningen at ændre de indbyrdes boligafgifter, så de ikke længere er påvirket af byfornyelsen, da lånene er ved at være indfriet. Det er derfor et passende tidspunkt at afslutte det andet mellemværende mellem andelene. I de første 10 år kunne denne konstruktion anses for en praktisk foranstaltning, men i dag fungerer foreningen reelt som bank og yder et rente- og afdragsfrit lån uden løbetid.

## Bilag 3

<b>Budget 2024</b>			
Boligafgift	422.188	Nuværende boligafgift	
Stigning i boligafgift	0		
P-plads	31.200	4 mdr: 5 pladser & 8 mdr: 4 pladser	
Renter	15.000		
udlejning, ikke-andelshavere	12.648	uændret leje	
Salgsgebyr	0		
<b>Indtægter i alt</b>	<b>481.036</b>		
Ejendomsskat	84.697	Bekræftet omkostning	
Forsikring (bygning & ansvar)	26.500	som 2023 + 3%	
Renovation	18.000	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	30.000	gennemsnit af de seneste 4 år +10%	
Større renoveringsopgaver	660.000	*	
mindre nyanskaffelser	10.000	**	S
Google, kontor, tinglysning mv	11.000	Standard budget (1.000) + digital ABF-håndbog. Bogen koster 400 kr/år i abonnement. Google Cloud (9.000 kr.)	
Revision	23.000	som 2022	
Honorar, byggesagkyndig	10.000	uspecificeret	
Honorar, advokat	0		
Honorar, varmeregnskab	8.300	snit seneste 4 år	
Anneks - forberedelse til brug	0		
mødeudgifter, gaver	12.000	som 2023 + 3%	
Kontingenter	5.000	som 2023 + 3%	
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-955.496</b>		
Renteudgifter & gebyrer	1.000	som 2023	
Prioritetsrenter	131.000	Ét lån	
Finansielle udgifter	<b>-132.000</b>		
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>-606.460</b>		
Ordinære hensættelser	<b>-100.000</b>		
Tilbageføring af hensættelser	<b>660.000</b>		
Overføring	<b>-46.460</b>	Påvirkning af andelsværdien	
<b>* Større renoveringsopgaver</b>		<b>** mindre nyanskaffelser</b>	
Facaderenovering	600.000		
Væg bad nr. 23C	20.000	Standard budget beløb	5.000
Kviste nr. 21	20.000	Havemøbler	3.000
Trappeopgang nr. 21	20.000	Haveredskaber & planter	2.000
	<b>660.000</b>		<b>10.000</b>

**Deltagende  
andelshavere:**

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