

# Referat af ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Havehuset, d. 5. maj 2025.

## 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: 17/4-2025

Dato for indkaldelse: 17/4-2025

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 ikke indkommet forslag til behandling.

## Ad punkt 1) Beretning

- Beretningen blev taget til efterretning – se bilag 1.

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

- Forretningsførerne gennemgik årsregnskabet som blev godkendt. Årsregnskabet for 2024 findes som selvstændigt dokument.

Generalforsamlingen valgte at fortsætte med, at lægge den fastholdte valuarvurderingen fra 2020 til grund for beregning af andelsværdier. Den besluttede at øge den korrigerede egenkapital med 300.000 kr. i forhold til 2024 ved at reducere ”Reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom”. De nye andelsværdier fremgår af regnskabet.

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

- Forretningsførerne fremlagde drifts- og likviditetsbudget som blev vedtaget. Budgettet for 2025 findes som selvstændigt dokument. Der blev vedtaget uændret boligafgift.

## **Ad punkt 4) Forslag**

Der var ingen forslag.

## **Ad punkt 5) Valg af tillidsrepræsentanter**

Tillidsrepræsentanter:

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

- Mikkel Rohde (tegningsberettiget)
- Erik S. Mouridsen (tegningsberettiget)
- Stine Lassen
- Karl Møller

Udvalg:

- Byggeudvalg: Thomas, Katrine og Jeanne
- Mødeindkaldere: Michael (suppleant: Kathrine)
- Referent af møder: Michael (suppleant: Kathrine)
- Dirigent ved møder: Gitte (suppleant: Birgit)
- IT: Michael, Mikkel og Thea
- Fælles hårde hvidevarer: Gitte
- Haveudvalg: Jeanne, Amalie, Katrine og Rasmus R.
- Festudvalg: Kathrine, Thea, Gitte, Amalie og Stine
- Vicevært: Kathrine og Rasmus R.

## **Ad punkt 6)**

- Intet

## Bilag 1

### **Beretning for andelsboligforeningen Havehuset maj 2024 til april 2025**

Denne beretningsperiode har budt på en enkelt flytning, fuldførelse af nogle mindre projekter, samt igangsættelse og fortsættelse af en række større projekter.

Den 15. oktober meddelte Simon og Sofie, at de og lille Frederik ville fraflytte lejligheden 23B, 1. sal per 1. februar, fordi de havde købt et rækkehus. Derefter gik en salgsproces i gang. Den forløb efter planen og førte til at vi den 1. februar kunne byde Kathrine og Rasmus velkommen. Vi modtog et hidtil uset antal åbent hus-besøg og ansøgninger til lejligheden. Det førte til en snak om vores udvælgelsesproces, som vi efterfølgende har formaliseret.

Den 28. oktober kunne vi byde velkommen til Norman, som blev født på Skejby og et par dage efter flyttede ind hos Thomas og Thea i 23C, stuen. Det betyder, at foreningen nu huser 16 voksne og 8 børn på mellem 0 og 85 år.

Fællesrummet er blevet brugt meget i årets løb og Amalie, Jeanne, Katrine og Mikkel har derfor stået for at give det et løft, så det nu er bedre egnet til sociale sammenkomster og danner en hyggeligere ramme om vores husmøder.

### **Forretningsførerne**

Ved generalforsamlingen 2024 valgte Erik, Karl, Stine og Sofie alle at genopstille som forretningsførere endnu en gang. Efterfølgende er Sofie fraflyttet foreningen, og hun er derfor naturligvis ikke længere forretningsfører.

Grundet vores store likviditet har vi i løbet af 2024-25 lavet et aftaleindlån på 1.2 millioner med en varighed på 9 måneder, for at få en højere rente på vores indestående. Det gjorde vi efter i fællesskab at have vurderet vores likviditetsbehov for perioden.

Højesteret har for nylig ændret retspraksis omkring ansvar for skader fra andelshaveres ændringer i lejlighederne. ABF har derfor ændret sine standardvedtægter, så en forenings risiko minimeres gennem krav til sagkyndig godkendelse og opsyn af ændringen samt forsikring, hvis uheldet skulle ske. I Havehuset har vi besluttet at vores vedtægter skal ændres med samme formål. Ved renovering af badeværelse i 23C, 1. sal som netop er udført (et projekt som er delt mellem foreningen og andelshaver), er intentionerne allerede praktiseret gennem entrepriseforsikring og opsyn fra foreningens rådgiver på baggrund af foto gennem byggeprocessen.

### **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**

Alle de tre større bygge- og moderniseringsprojekter fra sidste år er stadig igangværende. Facade-renoveringen skrider støt fremad, grundet byggeudvalgets store indsats, men er stadig ikke igangsat. Igangsættelsen er planlagt til september 2025. Vi har desuden besluttet at renoveringen af trappeopgangen i nr. 21. foretages sammen med facaderenoveringen under rådgivning fra Kurt Kamp.

Projektet med udskiftning af nøgle- og porttelefon er i årets løb blevet delt op i to, således at porttelefonen udskiftes i forbindelse med facaderenoveringen, mens nøglesystemet bliver prioriteret efter facaderenoveringen.

Udskiftning af varmfordelings- og vandmålere er stadig i proces, fordi det har vist sig mere kompliceret end forventet pga. ukurante gulvvarmeinstallationer flere steder i foreningen.

### **Haveudvalget**

De skemalagte månedlige arbejdsdage er blevet evalueret, og det er besluttet at fastlægge havedagene på bestemte datoer for at mindske koordineringsarbejdet mellem de mindre havegrupper. Det er desuden besluttet at forsøge ikke at vande haven i maj og september for at være mere ressourcebevidst.

### **Foreningsarrangementer**

Der har ligesom andre år været hyggelige og produktive 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, julehygge i værkstedet, samt sommerfest.

### **Øvrigt**

Vi har i år indkøbt en ekstra tørretumbler - magen til den vi allerede havde - så vi nu har tre vaskemaskiner og to tørretumblere.

*Forretningsførerne*