

År 2024, den 15. april kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Mysundegade 11-13 hos formand Niels Hygum Nielsen, Mysundegade 13, 3. tv.

Advokat Bente Skovgaard Alsig bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger imod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 22 andele var 19 til stede, heraf 2 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom først 1 yderligere andelshaver, således at der derefter var i alt 20 andele til stede, heraf 2 ved fuldmagt. Senere blev den ene fuldmagt afløst af en andelshaver, således at der til sidst var 20 andele til stede, heraf 1 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, også til endelig vedtagelse af forslaget om vedtægtsændringer i dagsordenens punkt 5 c.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Niels Hygum Nielsen aflagde bestyrelsens beretning.

Der er ikke sket så meget i løbet af året.

Tidligere suppleant Jesper Aagaard Petersen trådte ind i bestyrelsen i løbet af året, da Ditte Andersen er fraflyttet foreningen. Der er en ledig post i bestyrelsen, og formanden fortalte nærmere om rollen til den ledige post.

Forslaget til vedtægtsændringer kommer, da det følger ABF's anbefalinger om andelshaverens ansvar ved forandringer.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2023, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Forelæggelse af centrale økonomiske nøgleoplysninger.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten for 2023, herunder de centrale økonomiske nøgleoplysninger og andelsnoten.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Bestyrelsesmedlem Karen Lundsby Andersen oplyste, at foreningen er skiftet til en anden valuar. Der er kommet en ny regel, så valuarvurderingen kan have en gyldighedsperiode på 3,5 år, men bestyrelsen vil som udgangspunkt indhente en ny valuarvurdering hvert år.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten for 2023 var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Herunder stiller bestyrelsen forslag om forhøjelse af boligafgiften med 2,5% pr. den 1. maj 2024.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2024.

Der var på generalforsamlingen enighed om at ændre den budgetterede udgift til antenneafgift fra kr. 24.000 til kr. 6.000.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at budgettet inklusiv ovenstående ændring var enstemmigt godkendt.

Som **bilag 1** til dette referat vedhæftes det tilrettede budget.

Forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 2,5% pr. den 1. maj 2024 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om, at priserne i vaskeriet i kælderen sættes op til de dobbelte.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og suppleant Jonatan Erlang Fittussy forklarede supplerende herom, herunder at han har regnet på det, og hvis vaskeriregnskabet nogenlunde skal gå op, skal prisen sættes op til det dobbelte.

Den nye pris vil gælde, så snart bestyrelsen regulerer prisen op, hvilket kan ske fra dag til dag.

Der var en nærmere debat om forslaget. Hvis der er beboere, der vil kigge på en anden løsning, er de velkomne.

Forslaget blev vedtaget med 12 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

b. Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af prisen for at stå på ventelisten fra kr. 100,00 til kr. 200,00.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formand Niels Hygum Nielsen forklarede nærmere herom. Der står rigtig mange på listen, og de sidste på listen vil formentlig aldrig kunne få en lejlighed.

En andelshaver bad om, at man får en bekræftelse på, at man har indbetalt beløbet til ventelisten. Det mente advokat Bente Skovgaard Alsig godt kunne lade sig gøre.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 11 og 22.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Niels Hygum Nielsen forklarede nærmere om forslaget, og herunder om hvorfor det stilles.

Bestyrelsen har lænet sig op ad ABF's anbefaling. Forslaget er for at sikre både foreningen og de enkelte andelshavere.

Formanden gennemgik de enkelte bestemmelser.

Der var en nærmere debat om forslaget, og herunder om tegning af entreprisforsikring, brug af fagmand m.v.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet de endeligt vedtagne vedtægtsændringer.

d. Forslag fra bestyrelsen om, at andelshaverne fra 1. maj skal betale kr. 85,00 om måneden ved siden af boligafgiften til internet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Karen Lundsby Andersen og suppleant Jonatan Erlang Fittussy forklarede nærmere herom.

Internettet koster foreningen kr. 135 om måneden, men forslaget går alene på, at andelshaverne skal betale kr. 85 om måneden.

Den enkelte andelshaver kan ikke melde internettet fra.

En andelshaver oplyste, at den pågældende har eget internet og ikke ønsker at betale til foreningens internet. Det kan man dog ikke undgå.

Forslaget blev vedtaget med 16 stemmer for, 3 stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Fili Seifert.

Som bestyrelsesmedlem i stedet for Ditte Andreasen valgtes for 1 år Jesper Aagaard Petersen.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgtes Steffi Brandt Gunnarson. Steffi får posten med at være mailansvarlig og skrive referat fra bestyrelsesmøderne.

Som suppleanter for 1 år valgtes som 1. suppleant Karen Lundsby Andersen og som 2. suppleant Jonatan Erling Fittussy.

De andelshavere, der ikke er med i bestyrelsen, må også gerne hjælpe bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Niels Hygum Nielsen (formand) – genvalgt den 6. juni 2023 for 2 år
Fili Seifert – genvalgt den 15. april 2024 for 2 år

Carina Rommerdahl, valgt den 6. juni 2023 for 2 år.
Steffi Brandt Gunnarson, valgt den 15. april 2024 for 2 år
Jesper Aagaard Petersen, valgt den 15. april 2024 for 1 år

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Kovsted & Skovgård revision og rådgivning.

9. Eventuelt, herunder drøftelse af arbejdsdagen og ansvarsområder i foreningen.

Bestyrelsesmedlem Carina Rommerdahl oplyste, at andelshaverne har skrevet nogle gode punkter ned til arbejdsdagen. Andelshaverne må gerne kontakte bestyrelsen, hvis der skal købes noget ind til arbejdsdagen. Arbejdsdagen plejer at være rigtig hyggelig. Der blev kort talt om en cykelrydning. Denne kan varsles med 14 dage, hvorefter cykler med tape på så fjernes. Bjarke og Kåre meldte sig til at sætte tape på cyklerne.

Vedrørende ansvarsområder i foreningen så vil bestyrelsen melde det klart ud, men alle må gerne være med til at løse akutte problemer i ejendommen. Bestyrelsen mangler en, der gerne vil arrangere arbejdsdagen til næste forår. Jana og Nadine meldte sig til dette.

Christian meldte sig til at kigge på en eventuelt ny løsning til vaskeriet. Det var en kort debat om vaskeriet.

Karen Lundsby Andersen oplyste, at bygningen overfor med den store efeu ved muren ved bænkenene gerne vil have franske altaner. Ejendommen overfor den pågældende ejendom er dog imod dette.

Karen Lundsby Andersen oplyste, at der er problemer med rotter mange steder i København. Hvis andelshaverne ser rotter, skal de sige til. En andelshaver mente, det ville være en god idé med en rottespærre.

En andelshaver forespurgte, om det er andre, der mangler tryk på vandet. Hvis man gør det, er det en god idé at rense sit armatur.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.28.

Som dirigent og referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Niels Hygum Nielsen
(formand)

Fili Seifert

Carina Rommerdahl

Steffi Brandt Gunnarson

Jesper Aagaard Petersen

A/B Mysundegade 11-13
Drifts- og likviditetsbudget for 2024

Boligafgift	883.000
Altanbidrag	47.000
TV-bidrag	4.000
Vaskeri	25.000
Øvrige indtægter, ventelistegebyrer	<u>30.000</u>

Indtægter i alt 989.000

Ejendomsskat og forsikringer

Ejendomsskat	76.000
Forsikringer	40.000

Forbrugsafgifter

Renovation	72.000
Elektricitet og gas	18.000
Antenneafgift	6.000
Vandafgift, kloak	45.000

Renhold og vedligehold

Vicevært, trappevask	55.000
Snebekæmpelse	10.000
Gårdlav	22.000
Vedligeholdelse, herunder VVS og elektriker	45.000
Varmeanlæg/blødgøringsanlæg	20.000

Foreningsomkostninger

Administration	47.000
Revision	29.000
Nøgleskema og it-gebyr, administrator	6.000
Valuarvurdering	14.000
Gebyrer, porto, kontorhold	5.000
Møder og generalforsamlinger	15.000
Varmeregnskab og kontrolmanual	12.000
Beboeraktiviteter	2.000
Bredbånd	36.000
Bestyrelsesomkostninger	15.000
Kontingent, ABF	6.000
Øvrige administrationsomkostninger	10.000
Vaskeri	<u>22.000</u>

Udgifter i alt 646.000

Finansielle poster

Renter og bidrag, realkreditlån 125.000

Skat 0

771.000

Afdrag på prioritetsgæld 252.000

1.005.000

Årets resultat:

Indtægter 989.000

Udgifter 1.005.000

Underskud 16.000

A/B Mysundegade 11-13

Forslag fra bestyrelsen om følgende ændringer i § 11 og § 22 i foreningens vedtægter:

I vedtægternes § 11, stk. 3 tilføjes følgende som nyt 3. punktum:

”Foreningen kan kræve at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand.”

Som nyt stk. 9 tilføjes:

”En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.”

Som nyt stk. 10 tilføjes:

”Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.”

I stk. 5 tilføjes efter ”lovlighed” følgende:

”, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 10.”

I stk. 5 tilføjes efter ”iværksættes” følgende:

”Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.”

Som nyt stk. 11 tilføjes:

”Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-10, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget indenfor en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 22.”

Som nyt stk. 12 tilføjes:

”En andelshaver er erstatningsansvarlig for skader, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.”

I § 22.1 tilføjes som ny nr. 4 følgende:

“foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 11.”

Nr. 4-8 bliver herefter nr. 5-9.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 15. april 2024.

PENNEO

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

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

Niels Hygum Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Mysundegade 11-13

Serienummer: b517c7e9-dbf7-4b23-98ca-56d0b3afc295

IP: 192.38.xxx.xxx

2024-06-20 09:13:53 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-20 10:02:04 UTC



Steffi Brandt Gunnarson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mysundegade 11-13

Serienummer: e714e681-5e0e-4c15-abf5-2b805e9ea5fd

IP: 185.10.xxx.xxx

2024-06-24 09:56:31 UTC



Fili Seifert

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mysundegade 11-13

Serienummer: 50ae8661-0e90-4b75-872f-2bd7f049070c

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-25 13:33:48 UTC



Carina Rommerdahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mysundegade 11-13

Serienummer: b891f666-bbfc-46cd-9bea-f582574da867

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-26 13:17:04 UTC



Jesper Aagaard Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Mysundegade 11-13

Serienummer: 7a1cd16a-861b-4610-b4ac-e46be5fe4b

IP: 195.24.xxx.xxx

2024-06-26 14:14:33 UTC



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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**