

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLenschLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

J.nr. 500353 HO/mh

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 28. oktober 2019 kl.18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Julius Bloms Gade 11-13 med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet med tilhørende værdiansættelse af andelskronen.
- 4) Gennemgang af centrale økonomiske nøgleoplysninger.
- 5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (side 22 i vedlagte regnskab) til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af boligafgiften på 5 % med virkning pr. 1. januar 2020.
- 6) Forslag.
 - A) Bestyrelsen beder om, at den bemyndigelse, givet ved den ordinære generalforsamling i 2018 til igangsættelse af projekt vedrørende renovering af facade og tag samt udskiftning af vinduer, forlænges indtil næste ordinære generalforsamling.
 - B) Bestyrelsen beder om, at bemyndigelse, givet ved den ordinære generalforsamling i 2018 til at omlægge og forøge foreningens lån op til 10.500.000 kr., hvis bestyrelsen finder det økonomisk rentabelt, forlænget indtil næste ordinær generalforsamling.
 - C) Altanforslag.
- 7) Valg. Bestyrelsen består af bestyrelsesformand Jacob Jul-Nørup Pedersen samt bestyrelsesmedlemmerne Morten Fangel Vernon, Anne Charlotte Tiedemann og Kristine Bækhoj, hvoraf Jacob Jul-Nørup Pedersen og Morten Fangel Vernon i år er på valg.
- 8) Eventuelt.

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Han oplyste, at vedtagelse af forslaget om at give medlemmerne tilladelse til at montere altaner på ejendommen med andelsboligforeningen som bygherre og låntager, og således at de andels-

havere, der fik altan betalte udgiften til det særskilt til denne entreprise optagne kreditforeningslån, efter hans opfattelse krævede kvalificeret flertal. Forholdet var ikke præcist omtalt i vedtægten om kvalificeret flertal, der omtaler vedtægtsændringer og større økonomiske beslutninger, men fulgte af forenings retlige principper om væsentlige ændringer. Forsamlingen tilsluttede sig denne bedømmelse.

Ad punkt 2:

Formanden Jacob Jul-Nørup Pedersen aflagde beretning, der vedhæftes referatet. Beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3:

Henrik Oehlschlæger gennemgik årsregnskabet. Sidste år var det drøftet, hvorvidt den offentlige vurdering hvilede på et korrekt grundlag, idet Tine Hugan oplyste, at hendes lejlighed var for stor i BBR. Formanden oplyste, at han har undersøgt spørgsmålet, og det er korrekt, at Tines lejlighed er registreret med et for stort areal i BBR, idet den udvidelse i loftarealet, som der var mulighed for at foretage i Tine Hugans lejlighed, men som ikke var foretaget, var registreret som boligareal i BBR. Han oplyste dog samtidig, at en udvidelse i en af de øvrige lejligheder ikke var registreret og fandt derfor, at der samlet var tale om, at den offentlige vurdering hvilede på et korrekt grundlag.

Tine Hugan tilkendegav, at hun ønskede sin lejligheds størrelse reduceret i BBR og pegede på, at det var pligtigt for foreningen at sørge for, at BBR var korrekt. Såvel formanden som dirigenten redegjorde for, at det er foreningen der ejer ejendommen og ikke det enkelte medlem, og at det derfor også er foreningen, der er ansvarlig for, at BBR på sigt bliver retvisende.

Regnskabet, herunder forslaget til andelskroneværdi blev godkendt af forsamlingen, idet dog Tine Hugan undlod at stemme. Andelskronen blev som foreslået sat til 235,29.

Ad punkt 4:

Dirigenten gennemgik de centraløkonomiske nøgleoplysninger, der blev taget til efterretning af forsamlingen.

Ad punkt 5:

Drifts- og likviditetsbudgettet for foreningen blev gennemgået, og forsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens forslag om forhøjelse af boligafgiften på 5% med virkning fra 1. januar 2020, ligesom forsamlingen tiltrådte budgetforslaget.

Ad punkt 6A:

Forsamlingen tiltrådte at give bemyndigelse til bestyrelsen til at igangsætte reovering af facade og tag og udskifte vinduer.

Ad punkt 6B:

Forsamlingen tiltrådte at give bestyrelsen bemyndigelse til at omlægge og forøge foreningens lån op til kr. 10.500.000.

Ad punkt 6C:

ByAltan var repræsenteret ved behandlingen af dette punkt. Samtidig konstaterede dirigenten, at der under dette punkt var mødt 12 af foreningens medlemmer, og at forsamlingen dermed var beslutningsdygtig også med kvalificeret flertal, såfremt tilstrækkelig mange stemte for forslaget.

Forslaget drøftedes og formanden samt Magnus fra ByAltan redegjorde for de praktiske forhold vedrørende opsætning af altaner.

Dirigenten konstaterede ved en afstemning, at der ud af de 12 fremmødte var 10 stemmer for forslaget, en der stemte imod og en der undlod at stemme, hvorefter han konstaterede, at forslaget var vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, og at 2/3 af foreningens medlemmer var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt, hvorfor forslaget var endeligt vedtaget. Formanden oplyste, at man ville gå i gang med at forberede ansøgning til kommunen og skrive rundt til de medlemmer, der havde tilkendegivet, at de ønskede altan.

Ad punkt 7:

Til bestyrelsen genvalgte Jacob Jul-Nørup Pedersen og Morten Fangel Vernon.

Bestyrelsen består herudover af Anne Charlotte Tiedemann og Kristine Bækhøj, der er på valg næste år.

Til suppleant valgte Daniel Holmberg.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Anne Charlotte Tiedemann	(på valg i 2020)
Kristine Bækhøj	(på valg i 2020)
Jacob Jul-Nørup Pedersen	(på valg i 2021)
Morten Fangel Vernon	(på valg i 2021)

Ad punkt 8:

Der fremkom ikke væsentlige bemærkninger under eventuelt.

Nærværende underskrives via Penneo.

Som dirigent:

Som formand:

Henrik Oehlenschläger

Jacob Jul-Nørup Pedersen

Generalforsamling 2019

AB Julius Bloms Gade 11 - 13

Bestyrelsens beretning:

Nye beboere:

- Kristine fødte i går en lille dreng, hvorfor hun selvfølgelig ikke er her i dag. Foreningen giver en barselsgave på 500.-
- Vi har ikke haft lejligheder der handlet

Årets projekter

- Elektronisk indkaldelse: For første gang er alle indkaldt elektronisk til generalforsamling. Dokumenter vedhæftet mail – og på foreningens hjemmeside jbg1113.dk
- Varmtvandsstyring
Efter en del problemer med det varme vand, skiftede foreningen i november måned 2018 den elektroniske styring af det varme vand. Det har kørt problemløst lige siden.
- Kælder: I februar måned 2019 gennemførte vi 2. fase i kælderprojektet. Først individuel oprydning med tilbud om fælles bortkørsel fra kælderen. Herefter blev de resterende kælderrum afrenset. Der mangler p.t. et kælderrum, som ikke kunne afrenses pga. manglende rydning.
- Affugteren: Har været stoppet i forsommeren pga. servicemangel. Vi har justeret vores serviceaftale, så den bliver eftersat oftere. Husk at lukke døren til kælderen, når affugteren kører.
- Projekt nye vinduer: Vi havde håbet, at vi havde kunne være længere, hvilket er surt for de mange som har meget utætte vinduer. Men nogle gange arbejder tiden for en.... En større undersøgelse har vist, at 3. lags glas ikke er så optimalt som man troede og måske bliver byggelovgivningen lavet om, så man fremover kun må opsætte to-lagsglas. Forskellen i energibesparelse mellem 2 og 3. lagsglas er minimal – og undersøgelsen viste at 3-lags glas sorterer næsten alle de stråler væk, som gør at menneskene bag vinduerne optager C-vitaminer. Vi løser det i første omgang ved at indhente tilbud på såvel 2. som 3. lagsglas. Samtidig er renten faldet yderligere, hvilket gør finansieringen billigere. Ligeledes giver det os en mulighed for at samtænke et evt. altanprojekt med nye vinduer, så vi måske kan spare nogle penge.

Vi havde før sommerferien, sammen med vores rådgiver Kaveh, et meget vellykket beboermøde hos Ideal-Kombi showroom, hvor vi så på vinduestyper, udluftning, lukkeanordning og glastyper. Det gjorde os meget klogere og vil gøre processen nemmere ift. opstilling af udbudsmaterialet sammen med Kaveh. Projektet er i gang, kontrakten med Kaveh er skrevet og I vil høre mere

- Arbejdsdag 14. maj 2019: Et lidt ringe fremmøde. Otte andele dukkede ikke op og vil blive opkrævet bøder. Dem som mødte op gjorde bagtrapper og fællesvinduer rene – plantede ud i plantekassen og ordnede vaskekælderens og spiste til sidst en pizza sammen. Tak til de som kom!
- Trappevask: Kører rimeligt godt, men der er også udskrevet en nogle bøder – HUSK at det billigste og bedste for fællesskabet er at gøre det selv – næstbedst at få nogen andre til det. Hvis man fremlejer – så husk at få lavet aftaler så det bliver gjort.
- Vaskemaskine: Både vaskemaskine og tørretumbler har drillet os lidt i år og der har været et par dyre reparationer. Pga. bankskift har vi ikke fået vaskemønterne indsat på kontoen før regnskabsåret lukkede. De er indsat nu 😊
- El: Som vi lovede på sidste års generalforsamling, så har vi gennemført et el-tjek. Der var kun få bemærkninger. Vi blev opfordret til at se på de sidste stofledninger til belysning i opgangene. Ligeledes at opsætte LED pærer for at spare strøm, hvilket vi gør hvor vi kan. Vi har en del bajonetfatninger, men også et stort pærelager. Når de er brugt op, så skifter vi fatninger, hvilket vil koste en del mere end den strøm der bliver brugt.
- Fælles elektronisk platform
Vi skal igen huske at gøre reklame for vores hjemmeside, hvor vi gemmer væsentlige dokumenter, som I ofte efterspørger. Primært regnskaber og vedtægter, men også referater.
Adressen er: jbg1113.dk
- Internet – Der har været et enkelt netværksnedbrud, men generelt oplever vi ParkNet forbindelsen som ganske stabil og hurtigt.
- Offentlig vurdering: Vi afventer (sammen med resten af Danmark) stadig en ny offentlig vurdering
- Vejlaug Eksisterer stadig selvom gaden er kommunaliseret. Dette fordi der stadig er et større lån i gaderenoveringen som nogle foreninger betaler af på. Vi skylder dog ingenting. Kontingentet er skruet ned til meget lidt – og formålet er nu at varetage gartnerisk vedligeholdelse og varetage gadens interesse fælles mod kommunen
- Gårdlaug: Arrangementer annonceres via en Facebook. Hvis der er problemer med tilmelding, så kontakt mig.
- Tak til bestyrelsen for et fortrinligt samarbejde

Mvh. Bestyrelsen

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.”

Jacob Jul Nørup Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-248607560820

IP: 193.169.xxx.xxx

2019-10-29 14:23:02Z

NEM ID 

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-973513616100

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-10-31 13:59:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EGOVV-Y4P2L-XBGVH-UIC4A-5EQF4-XC7K8

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 tidsstemplet 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/validate>