

RIALTO ADVOKATER

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

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (H)
BJØRN NIELSEN

J.nr. 353/HO

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag, den 29. november 2022 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 23 i vedlagte regnskab) til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Orientering om opkrævning af altanbidrag.
- 6) Forslag.
 - a) Pris på vaskemaskine og tørretumbler. Bestyrelsen foreslår, at prisen for vask og tørretumblerne fremover følger Miele's beregnede kostpris ift. el, vand og service – p.t. 10 kr. for vask og 20 kr. for tørring.
 - b) Opsætning af ventilation og afhjælpning af røg- og lugtgener. Tilbud fremlægges af bestyrelsen på GF eller eftersendes, hvis udgiften forventes at påvirke boligafgiften.
- 7) Valg. Bestyrelsen består af bestyrelsesformand Jacob Jul-Nørup Pedersen samt bestyrelsesmedlemmerne Morten Fangel Vernon, Tina Kaare, Marie Lomholt Chemnitz, hvoraf Tina Kaare og Marie Lomholt Chemnitz i år er på valg. Kristine Bækhoj og Amanda Kjærviik, som trådte ind som medlem (som suppleant) er trådt ud af bestyrelsen.
- 8) Eventuelt.

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlschlæger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 9 andelshavere var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt

Ad punkt 2:

Formanden Jacob Jul-Nørup Pedersen aflagde beretning. Beretningen vedhæftes referatet.

Der var spørgsmål til, om tilbagevirkende kraft for opkrævning til ekstra kælderrum fra den 1. juli alene gjaldt kælderrum og ikke altaner, hvilket formanden bekræftede.

Der var endvidere bemærkninger om, at det varme vand dels kunne være meget varmt, dels svingende i tryk. Bestyrelsen vil tage spørgsmålet op med firmaet RECI, der servicerer trykforøger anlægget.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3:

Henrik Oehlenschläger gennemgik regnskabet, der godkendtes, idet det blev påpeget, at angivelsen i teksten til note 15 om handelsværdien som udlejningsejendom angav den tidligere valuarvurdering på 39.200.000 og ikke den nye på 43.000.000. Det rigtige tal var dog anvendt i beregningen af andelskronen. Forskellen skyldes, at revisor og foreningen anvender vurderingen fra 2020 men tillægger tilgang til ejendommen ved reovering og opsætning af altaner, der er indeholdt i den nye vurdering.

Til referatet kan det oplyses, at udgiftsposten i note 3 til blikkenslager på kr. 142.623 af de store poster består af følgende enkelte arbejder:

- Lauritz undersøgelser, monteringer, reparationer og rensninger – flere regninger
- Montering og levering af affugter + udsugning – kr. 71.667
- TV-inspektion og slamsuger – kr. 14.335
- Reparation af banketter/spuling pga. forstoppelse – kr. 17.867
- Totalrensning af 4 stk. faldstammer – kr. 15.000

Efter godkendelse af regnskabet gik forsamlingen til fastsættelse af andelskronen. Der udspandt sig en debat om, hvorvidt det var nødvendigt at have 4.147.641 kr. i reserver udenfor andelsværdien. Bestyrelsen begrundede sit forslag med, at der dels i år var en ualmindelig stor urealiseret kursgevinst på ejendommens lån, dels med usikkerheden ved værdifastsættelse af ejendomme i et marked med stigende renter. Bestyrelsen medgav at der ikke var planer om større reoveringsarbejder. Der fremkom forslag til en højere andelsværdi på 290 kr. pr. oprindelig indskudskrone, hvilket ville reducere hensættelsen med ca. 2.000.000,00. Efter en afstemning konstaterede dirigenten at der var et flertal for at fastsætte andelskronen til kr. 285. Bestyrelsen vil anmode revisor om at udarbejde et tillæg til regnskabet, der reducerer hensættelsen, således at denne andelskrone opnås. Tillige nøgletallene skal ændres, da de viser reserven pr. m2.

Ad punkt 4:

De centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Ad punkt 5:

Drifts- og likviditetsbudgettet blev gennemgået og vedtaget, idet boligafgiften fastsattes uændret.

Der blev omdelt en oversigt over opkrævning af altanbidrag til de andelshavere, der har fået altan. Oversigten vedhæftes referatet. Da medlemmerne ikke havde modtaget oversigten på forhånd blev det aftalt, at eventuelle spørgsmål eller indvendinger kan rettes til formanden, dog gerne snarest af hensyn til opkrævningen pr. 1. marts 23.

Ad punkt 6:

- a) Formanden oplyste at den foreslåede pris lå lidt den rene udgift til el og vand, som priserne var nu og at bestyrelsen fremad årligt vil spørge Miele hvad den forventede udgift er. Forslaget blev vedtaget, idet enkelte andelshavere dog bad bestyrelsen overveje at anskaffe en ny og præsumptivt mere energi venlig tumbler.
- b) Formanden forelagde forslaget og oplyste, at opsætning af ventilation ville medføre en udgift pr. streng på ca. 85.000,00, hvortil kom rådgiverhonorarer med videre, idet arbejdet forudsatte byggetilladelse og dermed brandsagkyndig. Den samlede udgift til fire strenge ville således andrage godt 400.000 med tillæg af overhead udgifter, eller i alt ca. 500.000,00. Der opnåedes efter en drøftelse enighed om at forsøge med en streng i nr. 13 til højre, hvor der alligevel skal opsættes stillads, til en anslået samlet udgift på 100.000,00, hvorefter resultatet vil blive evalueret. Et medlem tilkendegav, at hun forudsatte, at anlægget ikke medførte støjgener.

Ad punkt 7:

Til bestyrelsen genvalgte Tina Kaare og Marie Lomholt Chemnitz for en 2 årig periode, medens Leyla Omraninejad nyvalgte for en 1 årig periode.

Til suppleant genvalgte Amanda Lyngesen Kjærviik.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Tina Kaare	(på valg i 2024)
Leyla Omraninejad	(på valg i 2023)
Jacob Jul-Nørup Pedersen, formand	(på valg i 2023)
Morten Fangel Vernon	(på valg i 2023)
Marie Lomholt Chemnitz	(på valg i 2024)

Ad punkt 8:

Der fremkom ikke væsentlige bemærkninger til eventuelt.

Generalforsamlingen hævedes.

Som formand

Som dirigent

PENNEO

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

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

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: bbac9a04-4c71-4e13-a644-b41df2769fc8

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-01-18 07:55:18 UTC



Marie Lomholt Chemnitz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-554948308438

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-01-18 07:59:57 UTC



Morten Fangel Vernon

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1159711-7ff6-456f-afe7-2b0a5925a244

IP: 91.224.xxx.xxx

2023-01-18 08:00:47 UTC



Jacob Jul Nørup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-248607560820

IP: 185.151.xxx.xxx

2023-01-18 09:00:51 UTC



Tina Kaare

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1f1a5e72-9a93-4d83-9665-e6d17f74e5c1

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-01-24 13:01:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: C5P82-NUQ25-NV1AE-OEDBC-VHK00-0U2EU

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