

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

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag, den 29. oktober 2024 kl. 18:30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Julius Bloms Gade 11-13 med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet med tilhørende værdiansættelse af andelskronen.
- 3) Gennemgang af centrale økonomiske nøgleoplysninger.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget (side 23 i vedlagte regnskab) til godkendelse. Bestyrelsen foreslår stigning på 3% af boligafgiften pr. 1.1.2025.
- 5) Forslag.
 - a) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes §9 ifm. højesteretsdom, jf. bilag 1.
- 6) På valg er Tina Kaare og Jeppe Klarlund. Marie Lomholt Chemnitz er udtrådt af bestyrelsen i forbindelse med salg. Kristine Bækhøj er også på valg, da hun flytter i forbindelse med salg 1/12.
- 7) Eventuelt.

Ad punkt 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Oehlenschläger, der konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at 13 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede, at der var 2/3 af andelshaverne til stede, og at der derfor kunne vedtages vedtægtsændringer jf. vedtægterne.

Bestyrelsen ønskede ikke at komme med en beretning, men havde et par nedslagspunkter for året: Der er huller i taget med jævne mellemrum. Kaveh, bygningskonstruktør, har kigget på taget, men kan ikke sige præcis hvornår det skal skiftes – det kan dog næppe holde mere end 10 år, da det afhænger af fremtidige skader. På nuværende tidspunkt har bestyrelsen fået at vide det vil koste kr. 4 mio.

Der er et kommende gavlprojekt, da der er en revne i gavlen, som man håber man kan lave på samme tidspunkt som taget, hvor man alligevel har stillads oppe.

Der har været problemer med dørtelefonen i nr. 13.

Ventilationsprojektet i nr. 13 har været i bero.

Der har været rotter i kælderen. Københavns kommune har lukket sagen, da der ingen tegn er på rotter – der holdes dog øje.

Vandtrykket har ikke fået tilstrækkelig opmærksomhed fra bestyrelsen. I forhold til vandtrykket har man fundet ud af, at hvis trykket ude fra gaden og ind til bygningen er i orden, så kan det hjælpe at sætte trykforøger op – det kræver dog der kommer en op og kigger i hver lejlighed, for at kunne vurdere om det vil hjælpe. Bestyrelsen vil sørge for at rette deres opmærksomhed mod vandtrykket.

Nedslagspunkterne blev herefter taget til efterretning.

Ad punkt 2:

Henrik Oehlenschläger gennemgik regnskabet og andelskroneberegningen. Der var indkommet ændringsforslag til andelskronen, som ønskes forhøjet med 7%. Dette kan gøres ved at tage ca. kr. 2,3 mio. af reserveverne, og betyder andelskronen er ca. kr. 20 højere. Der blev gjort opmærksom på, at det kan have konsekvenser hvis man skal ud og låne kr. 4 mio.

Andelskronen blev sat til afstemning, hvor 3 stemte for en forhøjelse, 7 stemte for uændret andelskrone – som foreslået i regnskabet, og 1 tilkendegav at stemme hverken for eller i mod.

Regnskabet blev herefter godkendt og andelskronen blev fastsat til 293,17.

Ad punkt 3:

De centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Ad punkt 4:

Drifts- og likviditetsbudgettet blev gennemgået og vedtaget, idet boligafgiften fastsattes med en stigning på 3% pr. 1.1.2025.

Ad punkt 5:

- a) Det blev drøftet om ens egen forsikringsselskab kan bruge dommen til at afvise dækning, og at det er et fordelingsspørgsmål omkring hvorvidt en andelshaver selv skal betale for evt. skader ved udført arbejde, eller om foreningens skal betale for evt. skader ved udført arbejde af en andelshaver.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor 4 stemte for og 4 stemte i mod, hvorfor forslaget forkastes.

Ad punkt 6:

Tina Kaare stillede op som formand og valgtes for en 2-årig periode.

Kristine Bækhoj fraflytter og udtræder derfor af bestyrelsen. Jeppe Klarlund ønskede ikke at modtage genvalg.

Til bestyrelsen valgtes Elvis Afriyie for en 2-årig periode.

Til suppleant genvalgtes Anne Charlotte og Daniel Holmberg.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

Tina Kaare, formand	(på valg i 2026)
Elvis Afriyie	(på valg i 2026)
Leyla Omraninejad	(på valg i 2025)

1. suppleant Anne Charlotte
2. suppleant Daniel Holmberg

På baggrund af at kun 1 stillede op til bestyrelsen, vil bestyrelsen gøre brug af at nedsætte udvalg til forskellige opgaver, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Ad punkt 7:

Bestyrelsen og forsamlingen takkede for de afgående bestyrelsesmedlemmers arbejde.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på at man var velkommen til at deltage i bestyrelsesmøderne, som afholdes 1 gang månedligt.

Der fremkom ikke yderligere 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 registreret, 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: 91.215.xxx.xxx

2024-11-07 10:59:16 UTC



Tina Kaare

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Julius Blomsgade 11-13

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-08 14:05:37 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>**