

## AB HAB

---

### Ordinær generalforsamling den 1. september 2020

afholdt i Kulturhuset, Islands Brygge 18, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Forslag til behandling.
  - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.
  - b. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage ekstraordinært afdrag på foreningens lån på maksimalt 5 mio. kr.
  - c. Bestyrelsen foreslår udskiftning af dørtelefoner inden for en beløbsramme på kr. 450.000 alt inkl.
  - d. Valg til gårdudvalg:
    1. Cykelkælder
    2. Gård

**Udskudt til en kommende generalforsamling**
  - e. Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af dørskilte på samtlige hoveddøre ind til lejligheden inden for en beløbsramme på kr. 80.000,00 inkl. moms. For efterfølgende udskiftning eller ved nye andelshavere vil udgiften til navneskilt blive opkrævet hos den pågældende andelshavere.  
**Udskudt til en kommende generalforsamling.**
  - f. Bestyrelsen foreslår udskiftning af el-anlæg. Beløbsramme 720.000 kr alt inkl.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Repræsenteret var 52 andelshavere – heraf 38 v. fuldmagt - ud af 152 mulige, svarende til en fremmødeprocent på godt 34. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Christina Rud.

Bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

#### 1. Valg af dirigent.

Christina Rud valgtes enstemmigt som dirigent og referent – hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig. Pga. Covid-19 var generalforsamlingen blevet rykket og blev således afholdt senere end 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

## 2. Bestyrelsens beretning.

Den forud for generalforsamlingen – og til nærværende referat vedhæftede – beretning, blev efter enkelte kommentarer, herunder ønske om at bestyrelsen fremadrettet skriver deres indstilling til andelskronen i beretningen, taget til efterretning.

## 3. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport og værdiansættelse.

Christina Rud gennemgik årsrapporten for 2019, herunder resultatopgørelsen og andelskroneberegningen, og oplyste, at der i årets løb var solgt 1 lejelejlighed.

Der var undervejs mulighed for at stille spørgsmål til årsrapporten, herunder kom der spørgsmål til bestyrelsens indstilling til værdiansættelsen.

Bestyrelsen oplyste, at man – grundet ejendommens værdistigning – havde valgt at reservere 13% i andelskroneberegningen til imødegåelse til evt. værdiforringelse/fald.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 15/1 2020, hvoraf fremgik, at ejendommens værdi pr. 31/12 2019 var kr. 326.347.000. Valuarvurderingen var indhentet før 1. juli 2020 og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Evt. fastfrysning af nævnte valuarvurdering kan således udskydes til en senere generalforsamling.

Årsrapporten med en andelskrone på de foreslåede kr. 85,90, blev efterfølgende sat til afstemning og godkendt, hvoraf 1 stemte blank.

## 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 til godkendelse.

Christina Rud gennemgik det fremlagte budgetforslag. Budgetforslaget blev godkendt, hvoraf 2 stemte blank.

## 5. Forslag til behandling.

- a. **Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.**

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget, hvoraf 2 stemte blank og 1 i mod.

- b. **Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage ekstraordinært afdrag på foreningens lån på maksimalt 5 mio. kr.**

Grundet at Nykredit har indført negativ rente pr. 1 maj 2020 og at foreningen løbende har en del likvider stående i banken, ønsker bestyrelsen at spare foreningen for negativ rente, hvilken pt. kan løbe op i ca. 30.000 kr. om året ud fra nuværende indestående. Derudover er der flere lejligheder, der bliver solgt i 2020, hvorfor foreningen blot vil få flere likvider. Bestyrelsen tager selvfølgelig hensyn til de forslag, der er stillet i forhold til, hvor meget der skal afdrages ekstra.

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning og vedtaget, hvoraf 2 stemte blank.

- c. Bestyrelsen foreslår udskiftning af dørtelefoner inden for en beløbsramme på kr. 450.000 alt inkl.**  
Bestyrelsen fremlagde baggrunden for forslaget, der endvidere var fremsendt med fuldmagten og beretningen.  
Bestyrelsen ønsker at udskifte nuværende dørtelefoner til nyt anlæg. Dette skyldes at nuværende dørtelefonanlæg er gammelt og at det tit er ude af drift. Anlægget er gammelt og det er svært at finde reservedele til anlægget. Vi ønsker nyt driftssikkert anlæg. Pt. bruges kr. 25.000 på vedligeholdelse af anlægget. Der var enkelte spørgsmål, herunder om man kan slå de nye dørtelefoner fra og hvorfor bestyrelsen ikke har valgt en løsning med kamera. Bestyrelsen vil undersøge om de kan slås fra og give besked herom og bestyrelsen kunne samtidig oplyse, at de ikke fandt det nødvendigt med et dørtelefonanlæg med kamera nødvendigt, da prisen var væsentlig dyrere, ca. 1 mio. kr.  
Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning, hvoraf 3 stemte i mod, 1 undlod og resten for. Forslaget vedtaget.
- d. Valg til gårdudvalg:**  
1. Cykelkælder  
2. Gård  
Udskudt til en kommende generalforsamling
- e. Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af dørskilte på samtlige hoveddøre ind til lejligheden inden for en beløbsramme på kr. 80.000,00 inkl. moms. For efterfølgende udskiftning eller ved nye andelshavere vil udgiften til navneskilt blive opkrævet hos den pågældende andelshavere.**  
Udskudt til en kommende generalforsamling.
- f. Bestyrelsen foreslår udskiftning af el-anlæg. Beløbsramme 720.000 kr. alt inkl.**  
Bestyrelsen fremlagde igen baggrunden for forslaget, der endvidere var fremsendt med fuldmagten og beretningen.  
Ved el-anlæg menes udskiftning af lys til LED. Foreningen bruger i dag kr. 100.000 på vedligeholdelse af lys. Derudover er nuværende elforbrug på kr. 90.000. Ved udskiftning til LED kan foreningen forvente et fremtidigt forbrug på kr. 21.000,- og et driftssikkert anlæg, som er vedligeholdelsesfrit. Omlægningen til LED belysning vil være tjent hjem indenfor 3,8 år og give en årlig besparelse på kr. 180.000,-, når investeringen er beregnet inkl. moms.  
Efter enkelt spørgsmål og kommentarer, herunder at bestyrelsen skal huske at undersøge om der er nogle komplikationer med nabforeningen i forhold til at de muligvis deler noget el med AB HAB, blev forslaget sat til afstemning, hvoraf 1 stemte blank og resten for. Forslaget vedtaget.

## 6. Valg af bestyrelse og suppleanter.

Bestyrelsen skal jf. § 27 – foruden en formand - bestå af 4-6 medlemmer samt 2 eller 3 suppleanter – og valgbare er kun andelsboligforeningens medlemmer. Formanden vælges særskilt. Bestyrelsens medlemmer vælges for 2 år, og genvalg kan finde sted. Suppleanter vælges dog for kun 1 år.

På valg var – foruden suppleanterne – bestyrelsesmedlem Morten Holst, Peter Lybye og Helene Hupfeldt på valg og ønskede alle genvalg og blev alle enstemmigt valgt for 2 år.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Thomas Eik Jensen, formand	(på valg 2021)
Rasmus Kofoed	(på valg 2021)
Lissi Rasch	(på valg 2021)
Per Rubæk-Nielsen	(på valg 2021)
Helene Hupfeldt	(på valg 2022)
Peter Lybye	(på valg 2022)
Morten Holst Jensen	(på valg 2022)

Som suppleanter stillede Lene Andersson, Anne L. Madsen og Mona Wilhelmsen op og blev alle 3 enstemmigt valgt som henholdsvis 1., 2. og 3. suppleant.

#### 7. Valg af administrator.

WA ApS blev enstemmigt genvalgt.

#### 8. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

#### 9. Eventuelt

- Gentagelse om opfordring til bedre affaldssortering og at andelshaverne sortere korrekt.
- Derudover blev der spurgt til afskærmning på altaner og sammenlægning af andele. Der henvises til vedtægter og husorden.

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 20.00

Som bestyrelse:

Som dirigent:



The image shows a horizontal line with several handwritten signatures written across it. On the left side, under the label 'Som bestyrelse:', there are five distinct signatures. On the right side, under the label 'Som dirigent:', there is one large, circular signature.