

Referat - Ordinær Generalforsamling A/B Skjalm Hvide afholdt onsdag 21. marts 2024 kl. 19 - 21:30 på Forsøgsstationen

Bestyrelsen: Signe Lemvig, Rannvá Gammelgaard (kasserer), Poul Hansen (formand),
Camilla Bølling (referent)

Afbud: Bo Olsson

Endelig dagsorden

1. Konstituering (Rene Mikkelsen foreslås som dirigent)
2. Bestyrelsens beretning for 2023
3. Regnskab for 2023 og budget for 2024 (bilag er omdelt)
4. Forslag fra medlemmerne (se vedlagte bilag)
5. Forslag fra bestyrelsen (se vedlagte bilag)
6. Valg
 - a. Kasserer (Rannva Gammelgaard genopstiller)
 - b. 1 bestyrelsesmedlem (Camilla Bølling genopstiller)
 - c. 2 suppleanter
7. Valg af revisor (bestyrelsen foreslår genvalg af Bastian og Krause)
8. Eventuelt

Antal andelshavere i AB Skjalm Hvide: 84

Antal stemmeberettigede: 64

Til stede i salen: 48

Fuldmagter: 16

Valgt som stemmetællere: Nina, Allan og Lotte

Ad 1 Konstituering

Formand Poul Hansen (herefter formanden) byder velkommen. Bestyrelsen foreslår, at andelshaver Rene Rud Mikkelsen (herefter dirigenten) dirigerer generalforsamlingen. Rene vælges som dirigent uden modkandidater. Herefter tager Rene over som dirigent. Rene fastslår, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet. Camilla Bølling fra bestyrelsen foreslås og vælges enstemmigt som referent. Herefter vedtoges stemmeudvalget: Nina, Allan og Lotte.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Poul præsenterer beretningen og starter med at minde om, at foreningen fejrer 100 års jubilæum næste år. Grundvurderingen fra Vurderingsstyrelsen er kommet, og ejendommens grund er 14-doblet i værdi. Bestyrelsen har allerede i løbet af det forgangne år arbejdet på at klage over denne meget høje vurdering. Foreningens økonomi er generelt god, der er ikke brugt så mange penge som budgetteret. Vi følger vores vedligeholdelsesplaner, og har ikke som mange andre foreninger et vedligeholdelseefterslæb. Vi har heller ikke nogle store opgaver i de kommende år. Vi kører på tiende år på samme lave boligafgift.

Arbejder i 2023: Vi har bl.a. haft brand-gennemgang og har fået lavet nye branddøre på lofterne. Vi har også fået gennemgået alle brandkamme på loftet, og har fået konstateret, at alle disse er lovligt opført. Vi har også fået lavet løbende vvs, vand- og malerarbejde.

Derudover er vores taghætter blevet repareret.

Yderligere arbejde i løbet af året omfatter bl.a.

- Vi har haft en sag omkring et erhvervslejemål, hvor vi fik et brev fra kommunen om, at lejemålet ikke var lovligt, da det ikke var godkendt til "snedker-værksted". Det har været en lang sag. Efter et større arbejde med vores rådgiver, fik vi medhold fra kommunen om, at lejemålet er lovligt.
- Bestyrelsen har gjort indsigelse til Vurderingsstyrelsen i forhold til den nye høje grundværdi, som ejendommen har fået, og bestyrelsen har, efter at have gjort indsigelse, fået medhold, så ejendommens grundværdi nu er blevet nedsat med 66 mio. kr.
 - Tidligere grundværdi: 25.366.800 kr. Ny grundværdi: 302.995.000
- Ny højesteretsdom vedr. placering af erstatningsansvar Tidligere har reglerne i andelsboliger fulgt lejeloven, hvor det har været den pågældende lejer/andelshaver, der har haft erstatningsansvaret, men dette er der nu med den nye højesteretsdom ændret på, så erstatningsansvaret påhviler andelsboligforeningen. Dommen betyder, at bestyrelsen nu arbejder på at få ajourført vores standardvedtægter. Dette vil blive behandlet på en kommende ekstraordinær generalforsamling.
- Der er ny lovgivning på trapperne om værdisætning af andelsboliger, som vi er opmærksom på. Bestyrelsen arbejder på at udarbejde et samlet oplæg/forslag til ny model for værdisætning i forlængelse heraf.
- Der har været 3 lejlighedssalg samt et bytte, og p.t. er der 3 lejlighedssalg på trapperne og yderligere et bytte.
- Vi er ved at afslutte det store 5. salsprojekt i nr. 6.
- Opfordring til at alle fjerner ting og sager fra loftsgange, kældergang og opgange. Bestyrelsen har hyret et oprydningsfirma, der kommer og sørger for at fjerne det hele.
- Tre andelshavere har ønsket at få altan. Bestyrelsen arbejder på projektet. Kommentar fra salen om, at det er et stort problem med opsat skærm på naboens altan, da det tager alt udsyn.
- Vi får lavet ny vedligeholdelsesplan i samarbejde med vores rådgiver i 2025

Gårdlauget har haft mange opgaver. Poul takker Søren P, Peter vicevært, de frivillige i Gårdlauget og Teleudvalget og de mange øvrige frivillige.

Herefter spørgsmål fra salen:

Andelshaver: Brandalarmer går ofte i gang uden grund. Det er en falsk tryghed. Vi bliver nødt til at få gjort systemet stabilt.

Andelshaver: Brandalarmerne fejler faktisk ikke noget. Men problemet er, når folk f.eks. lukker røg ud fra køkkentrappen, så går alarmerne i gang. Så brandalarmerne fungerer faktisk som den skal.

Andelshaver: det er vedr. altanproblemet (afskærmning mellem to tætsiddende nabo altaner). Man kan lave en afskærmning, som der er gjort på andre altaner i gården.

Andelshaver: Kan man lave hovedrengøring efter den store oprydning?

Formand: Brandalarmerne går ofte lige ved 17-19 tiden, og vi kan se hvor den er startet fra. Vi kan se, at det ofte er ved madlavning, hvor der er meget røg. Brandalarmerne virker.

Mht. omtalte altanafskærmning, er det både kommunen og naboforeningen, der bestemmer, hvor og hvordan deres altanafskærmning skal være, og det er vanskeligt at få en dialog i gang med dem.

Loft i nr. 2 og kældrene i nr. 1, 6 og 10 er de første, vi tager fat på. Vi vil være opmærksomme på, at hovedrengøringen kommer efter oprydningen.

Herefter blev beretningen godkendt af alle i salen.

Ad 3 Regnskab for 2023 og budget for 2024

Gennemgang af Regnskab 2023

Revisor Bastian gennemgår regnskabet for 2023. Det er et fint regnskab. Der er brugt en halv mio.kr. mindre end budgetteret, derfor et større overskud. Den kommende nye grundskyld påvirker ikke regnskabet før i 2025. Posten med tilgodehavender kommer fra altanlånene. Andelsværdierne er uændret.

Spørgsmål fra salen:

Andelshaver: Spg. til vandforbrug. Hvordan kan det være så meget lavere i år?

Revisor: Jeg vil formode, at det er pga. unøjagtige reguleringer af a conto beløb.

Revisor: Det reelle vandforbrug har i de seneste tre år været på 6.146 m³ (21/22), 5.852 m³ (22/23) og 5.784 m³ (23/24) og den samlede udgift har i de tilsvarende tre år været 245.718,82 kr, 227.050,31 kr. og 228.538,44 kr. Fremover vil de seneste tre år fremgå af noten i årsregnskabet.*

*oplysninger fra revisor er tilføjet efterfølgende, som det blev aftalt på generalforsamlingen.

Andelshaver: Side 23 i regnskabet. Kan du forklare bilag 1a (anslået beløb for individuelle betalinger, som reelt er en del af det fælles tagareal)?

Revisor: Jeg kan bekræfte, at det er en gammel opgørelse fra den tid, hvor tagudvidelsen fandt sted. Da det er den pågældende andelshaver, der har betalt for udvidelsen, skal den fragå i den samlede ejendomsværdi.*

*oplysninger fra revisor er tilføjet efterfølgende, som det blev aftalt på generalforsamlingen.

Andelshaver: De 34 mio.kr. har intet at gøre med ejendommens værdi. Vil bestyrelsen og revisor bekræfte dette?

Revisor: Du har ret i forhold til ejendommen reelle værdi, men det er stadig to forskellige lovgivninger at opgøre værdien ud fra. Årsregnskabet følger Årsregnskabsloven, og her kan alene anvendes kostpris eller dagsværdi. Da der ikke forefindes en dagsværdi (=valuarvurdering), benyttes kostpris.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Gennemgang af budget for 2024

Revisor gennemgår budgettet. Ingen store udsving. Erhvervslejen er justeret minimalt. Grundskylden er steget med ca. 24.000 kr. Renovationen er sat op med små 30.000 kr. Vi har en boligafgiftsfri måned i december.

Ingen kommentarer fra salen. Budgettet blev herefter taget til efterretning.

Ad 4. Forslag fra medlemmerne (bilag 4)

Der er kommet i alt to medlemsforslag:

Medlemsforslag 1: *Vi foreslår at genindføre den gradvise opskrivning af foreningens andelsboligers værdi, som bestyrelsen i en årrække midt i 2010'erne foreslog - så lejlighedernes specifikke månedlige ydelse bliver lagt oveni hver lejligheds andelspris.*

Andelshaver motiverer sit forslag. Vi går ikke ind for valuarvurdering, og vi synes at det stadig skal være muligt at kunne købe en lejlighed i foreningen, hvis man fx er studerende. Men der er jo nogen, der indimellem flytter fra foreningen og har brug for at kunne købe noget andet og ofte i KBH, hvor det er dyrt at købe lejlighed. Det er flere år siden at værdierne er blevet skrevet op, og vi synes det kunne være en god ide, at det blev reguleret en smule.

Formandens bemærkninger til forslaget: Vi støtter jeres forslag. Bestyrelsen vil jo gerne arbejde med en helt ny indekserings-model (der følger den kommende lovgivning, der jo er lige på trapperne), og som vi i bestyrelsen vil præsentere på næste generalforsamling, eller måske tidligere på en ekstraordinær generalforsamling senere på året.

Andelshaver: Jeg støtter forslaget. Det er et fornuftigt leje. Jeg synes vi skal stemme det igennem i dag. Og så kan vi afholde en ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt om en ny model, når den nye lovgivning er vedtaget.

Andelshaver: Det skal stadig være muligt for de lavtlønnede at købe en lejlighed hos os, så jeg støtter ikke forslaget.

Andelshaver: Jeg støtter en lille stigning, så man kan forhandle sig til bedre lån og lave flere forbedringer.

Andelshaver: Det er et godt forslag, men jeg synes, der skal være en udløbsdato på.

Herefter skriftlig afstemning: Ja: 52 Nej: 9 Blanke: 3

Medlemsforslag 1 er herefter vedtaget.

Medlemsforslag 2

Medlemsforslag 2: *Jeg foreslår at vi ændrer regnskabsprincip, og optager ejendommen i balancen til dagsværdien af ejendommen. Værdien i bilag 1 reguleres med den generalforsamlingsbestemte reserve.*

Andelshaver motiverer sit forslag. Det handler om at regnskabet grundlæggende set ikke er opgjort retvisende, og det bør ændres. Vi skal kunne se, hvad den reelle værdi og den samlede reserve er. Det vil jeg gerne have en debat om.

Formandens bemærkninger til forslaget: Vi støtter ikke dette forslag i bestyrelsen. Vi laver et årsregnskab i henhold til Årsregnskabsloven, det er fuldt lovligt og fungerer, og det ønsker vi at fortsætte med.

Andelshaver: Vær opmærksom på, at hvis vi vedtager dette her forslag, så vedtager vi også, at vi skal have valuarvurdering, og det går jeg ikke ind for.

Revisor: Vi kan ikke ændre på årsregnskabsloven, og med mindre der vedtages en årlig valuarvurdering, vil det være ejendommens kostpris, der bruges i årsregnskabet.

Forslagsstiller: Jeg synes, at I blander tingene sammen. Jeg er optaget af, at årsregnskabet ikke er retvisende og ikke af at øge andelskronen.

Andelshaver: Jeg deler synspunktet om, at det jo i virkeligheden er et forslag om at få valuarvurdering. Vi diskuterede også det her sidste år, så jeg synes ikke det er nødvendigt igen i år.

Herefter skriftlig afstemning: Nej: 57 Ja: 3 Blank: 1
Medlemsforslag 2 er hermed forkastet.

Ad 5 Forslag fra bestyrelsen (bilag 5)

Forslag nr. 1: Vedtaget, Forslag 2: Vedtaget, Forslag 3: Vedtaget

En andelshaver opfordrer til at bestyrelsen jf. bestyrelsens forslag 2 regulerer lønninger og vederlag opad. Der er ikke blevet lavet reguleringer i mange år og er derfor ikke tidssvarende. Der er ingen indvendinger i salen til denne opfordring. Bestyrelsen tager derfor dette til efterretning.

Alle forslag fra bestyrelsen vedtages enstemmigt ved håndsoprækning uden indvendinger.

Ad 6. Valg

- a. 2 bestyrelsesmedlemmer genopstiller - Rannva Gammelgaard (kasserer) og Camilla Bølling genopstiller. Begge genvalgt uden modkandidater.
- b. 2 suppleanter - Maja Grage og Glenn Rom valgt uden modkandidater

Herefter består bestyrelsen af:

Poul Hansen (formand), Rannvá Gammelgaard (kasserer), Bo Olsson, Camilla Bølling, Signe Lemvig - Suppleanter: Maja Grage og Glenn Rom

Ad 7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Bastian og Krause. Genvælt uden modkandidater.

AD 8 Evt.

Dirigenten åbner for indlæg fra salen.

Andelshaver (medlem af Teleudvalget): Vores revisor i Telelauget er gået på pension, og vi har nu brug for en intern revisor til at varetage denne opgave. Det er en mindre opgave med ca. 15 bilag, der skal revideres. Man behøver ikke at være revisor for at kunne løse opgaven.

Dirigent: Hvis der er nogen i foreningen, der kunne tænke sig at påtage denne opgave, kan man henvende sig til Poul (formand) eller Nina fra Teleudvalget.

Andelshaver: Det er ærgerligt, at vi aldrig taler om Gårdlauget og arbejdet i gården, så jeg synes vi skal have det på som et fast punkt på dagsordenen hvert år. Det er jo vigtigt, at vi løbende får debatteret, hvordan vores gård skal se ud og hvilke områder, der skal prioriteres.

Dirigent: Dette er en opfordring, som bestyrelsen kan tage med sig.

Andelshaver: Mængden af legetøj i gården er stigende. Kan vi ikke rydde op i det og begrænse mængden?

Herefter runder dirigenten af, og Poul (formand) takker alle i salen for en god aften og generalforsamling.

BILAG

1. Indkaldelse med foreløbig dagsorden
2. Beretning
3. Endelig dagsorden
4. Forslag fra medlemmerne (2 forslag)
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Generalforsamlingens nøgletal (*sideløbende bilag*)

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.”

Nils Bo Olsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 74c4d7c3-b074-4530-b577-30fb21f62cd2

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-03-31 10:09:58 UTC



René Rud Mikkelsen

Dirigent

Serienummer: d804f6b7-cee0-4359-b5a4-ad89779224b4

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-03-31 10:14:08 UTC



Camilla Bølling

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ec18f941-0fbc-4f61-9f66-42f784bd0900

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-31 12:37:51 UTC



Camilla Bølling

Referent

Serienummer: ec18f941-0fbc-4f61-9f66-42f784bd0900

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-31 12:37:51 UTC



Signe Lemvig Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0d1270f1-1367-4bee-baa1-beff32a480a9

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-03-31 13:18:59 UTC



Poul Hansen

ANDELSBOLIGFORENINGEN SKJALM HVIDE CVR: 11397328

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5c67c2d9-c7fd-44a0-987f-afc2bae6083e

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-02 07:21:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: PLVAM-AEGL3-HMFSI-PL8WG-YYEEF-HYAZJ

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**

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."

Rannvá Poulsen Gammelgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fbcedb87-8b6d-4a78-80b6-2069866c09a9

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-03 05:08:29 UTC



Penneo dokumentnøgle: PLVAM-AEGL3-HMFSI-PL8W6-YYEEF-HYAZJ

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**