

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i
A/B Kastrup Haveby**

Andelsboligforeningen Kastrup Haveby afholdt ordinær generalforsamling mandag den 23. april 2023 kl. 18.00 på Best Western Copenhagen, Kastruplundgade 15, 2770 Kastrup.

Generalforsamling blev afholdt som en hybrid generalforsamling, med mulighed for online deltagelse via Microsoft Teams.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning godkendelse af årsrapporten samt andelskronen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg:
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
7. Eventuelt.

Næstformanden Charlie Meinertz bød de fremmødte andelshavere velkommen. Ud over foreningens medlemmer deltog Charlotte Halskov Nielsen og Loke Eriksen fra ØENS Ejendomsadministration A/S.

Ad pkt. 1 Valg af dirigent og referent

Charlotte Halskov Nielsen valgtes som dirigent og Loke Eriksen valgtes som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen deltog 20 ud af samlet 79 andelshavere. Heraf deltog 10 andelshavere via Microsoft Teams og 1 andelshavere var repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Ad pkt. 2 Bestyrelsens beretning

Dirigenten gav ordet videre til næstformanden Charlie Meinertz.

Næstformanden gennemgik bestyrelsens beretning og opfordrede andelshaverne til at gå på foreningens hjemmeside og læse den - <https://kastruphaveby.probo.dk/>.

I år ligger arbejdsdagene lørdag den 4. maj 2024 og lørdag den 28. september 2024.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten samt andelskronen

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023.

Der havde været samlede indtægter for i alt kr. 2.375.187 og de samlede finansielle indtægter udgjorde kr. 9.426.

De samlede omkostninger udgjorde kr. 1.455.262 og de samlede finansielle omkostninger udgjorde kr. 425.381. Årets resultat gav et overskud på kr. 494.180, heraf skulle der betales afdrag med kr. 299.960 og kr. 24.661 skulle reserveres til vaskemaskiner.

Det likvidmæssige resultat udgjorde kr. 169.559.

Foreningens aktiver udgjorde samlet kr. 13.302.932, hvoraf ejendommen udgjorde kr. 10.687.936 og den likvide beholdning pr. 31. december 2023 udgjorde kr. 2.483.384.

Egenkapitalen i alt udgjorde kr. 4.187.185 og den indstillede reserve udgjorde 14.067.637 til hensættelse til vedligeholdelse samt hensættelse til kursværdiudsving.

Prioritetsgælden udgjorde på skæringsdagen kr. 8.008.903.

Foreningen har anvendt fastfrosset valuarvurdering indhentet inden den 1. juli 2020 til en værdi af kr. 81.500.000 til beregning af andelskronen.

Bestyrelsen indstillede kr. 2.850,6017 pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2023.

Årsregnskabet 2023 med en andelskrone på 2.850,6017 blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2024.

Der budgetteres med indtægter på i alt kr. 2.294.600 og uændret boligafgift.

De samlede omkostninger er budgetteret til 3.833.600 herudover kr. 465.700 til finansielle omkostninger.

Til den almindelige løbende vedligeholdelse er der budgetteret kr. 410.000.

Der er budgetteret kr. 1.500.000 til skurprojektet, som blev vedtaget på tidligere generalforsamling.

Det budgetterede resultat udgør et underskud på kr. 2.004.300 før afdrag på kr. 292.876, hvilket giver et likvidmæssigt underskud på kr. 2.282.176.

Efter enkelte spørgsmål blev driftsbudgettet for 2024 enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 5 Forslag

Forslag 1:

Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til vedtægternes § 10.1 samt ny § 12.4:

Til tilføjelse til § 10 indsættes:

Andelshaver er erstatningsansvarlig for eventuel skade forårsaget af andelshavers eller andelshavers håndværkeres arbejde over for foreningen og naboer, uagtet om denne skade kan henføres til en ansvarspådragende handling fra andelshaveren. Andelsboligforeningen kan kræve, at andelshaveren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Andelsboligforeningen kan ydermere som betingelse for at tillade andelshavers ændring i sin andelsbolig kræve, at der føres byggetilsyn på andelshavers regning.

Til tilføjelse til § 12.4 indsættes:

Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af andelshaver selv, andelshavers husstand eller andre, som andelshaveren har givet adgang til andelslejligheden.

Efter en kort motivation, hvor dirigenten redegjorde for forslaget, bragte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget kan vedtages med kvalificeret flertal. Idet 2/3 af samtlige mulige stemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, så kan forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 af ja-stemmer for forslaget, og efterfølgende endelig vedtages på en ny generalforsamling med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nej stemmer, uanset antal fremmødte.

Dirigenten tog forslaget til afstemning, og samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget.

Forslaget var foreløbigt vedtaget

Forslag 2:

Andelshaver stiller forslag om at få opsat hjertestartere:

Andelshaver foreslår at der bliver sat en hjertestarter op i alle opgange. De skulle sættes op på 2. sal så alle i opgangen har en lige chance for at komme til den i tide.

Tilbud 787 = 8 stk. hjertestartere inkl. opsætning + 8 stk. vægophæng + 8 stk. førstehjælpskit + 8 x 1. års supportaftale = **70.000 kr. inklusiv moms**

Tilbud 788 = 8 stk. hjertestartere inkl. opsætning + 8 stk. indendørs hjertestarterskabe + 8 stk. vægophæng + 8 stk. førstehjælpskit + 8 x 1. års supportaftale = **86.155 kr. inklusiv moms**

Tilbud 789 = Årlig supportaftale for 8 hjertestartere (Til brug efter det første år) = **17.955 kr. inklusiv moms**

Efter motivation, hvor andelshaver redegjorde for forslaget, blev der mulighed for spørgsmål.

Flere andelshavere gav udtryk for, at 8 hjertestartere var for mange. Bestyrelsen foreslog, at man installerede 1-2 hjertestartere udenfor, på den måde kunne hjerteløbere også få adgang til dem. Flere andelshavere støttede op omkring dette forslag.

Efter en dialog, trak forslagsstiller forslaget tilbage, og bestyrelsen vil arbejde videre med hvordan man bedst muligt kan opsætte hjertestartere på ejendommen.

Ad pkt. 6 Valg til bestyrelsen

- a. Valg af formand
På valg for formand er Claus Bruun, som var villig til genvalg, og blev valgt med applaus.
- b. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg som bestyrelsesmedlem var Jan Carlos Børm Møller Hansen, Patrik Meinertz og Cecilie Kim Nielsen, som var villige til genvalg. Alle blev valgt med applaus.
- c. Valg af suppleant
På valg som suppleant var Louise Lysemose som valgte at genopstille og blev valgt med applaus.
Tina Kirkedal valgte også at opstille, og blev valgt med applaus.

Herefter består bestyrelsen af:

Formand:

Claus Bruun (på valg i 2026)

Bestyrelsesmedlemmer:

Jan Carlos Børm Møller Hansen (på valg i 2026)

Cecilie Kim Nielsen (på valg i 2026)

Patrik Meinertz (på valg i 2026)

Charlie Meinertz (på valg i 2025)

Suppleant:

Louise Lysemose (på valg i 2025)

Tina Kirkedal (På valg i 2025)

Ad pkt. 7 Eventuelt

En andelshaver spurgte om bestyrelsen havde fokus på vaskerummet, da der var gentagne problemer med at tørretumbleren ikke fungerer. Bestyrelsen var opmærksomme på problemet, og vil tage dialog med Nortec herom. I forlængelse af dette vil bestyrelsen undersøge om priserne for vask evt. skal reguleres, så foreningen derved opnår en opsparring til en fremtidig udskiftning af maskinerne.

En andelshaver spurgte hvorfor den nye vaskemaskine kun var til 10 kg i stedet for tidligere 12 kg. Bestyrelsen forklarede, at en vaskemaskine på 12 kg var væsentligt dyrere at indkøbe.

Bestyrelsen ville undersøge med Nortec om der evt. kunne pålægges et gebyr, hvis en beboer ikke tog en reserveret vasketid i brug, da dette var et stigende problem.

Hvis man oplever at indgangsdørene ikke fungerer, så bedes man kontakte viceværten, som står for dette.

En andelshaver oplevede kuldebro under vinduet i køkkenet. Bestyrelsen kunne oplyse, at der pt. ikke var planer om efterisolering af facaden, men andelshaverne kunne evt. selv efterisolere indefra med isoleringsplader, som er godkendt til formålet.

Flere andelshavere havde spørgsmål til varmeregnskabet. Dirigenten oplyste, at der var taget kontakt til WiseHome herom.

Kl. 19.19 takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede den ordinære generalforsamling for afsluttet.

Det bemærkes, at debatindlæg fra andelshavere, så vidt muligt, er holdt anonyme i referatet. Indlæg fra bestyrelsesmedlemmer er benævnt som 'bestyrelsen'. Beboere, som er valgt til bestyrelsesposter m.v., må af hensyn til foreningens tegningsregler nødvendigvis nævnes med navn.

NÆREVENDE DOKUMENT ER UNDERSKREVET MED NEM-ID – SE VEDLAGTE UNDERSKRIFTSSIDE

Charlie Meinertz

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlie Meinertz
Næstformand
På vegne af A/B Kastrup Haveby (100-093)
ID: b4be5471-436c-4f32-b3c8-27f190880107
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 18:11:13
Underskrevet med MitID



Patrik Meinertz

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kastrup Haveby (100-093)
ID: 6f506ade-f164-4785-9a6e-f0bbff412350
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 12:57:04
Underskrevet med MitID



Jan Carlos Børm Møller Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jan Carlos Børm Møller Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kastrup Haveby (100-093)
ID: 45438ded-ca32-4153-90f1-9e0c731c1f9e
Tidspunkt for underskrift: 21-05-2024 kl.: 06:44:34
Underskrevet med MitID



Cecilie Kim Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Cecilie Kim Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kastrup Haveby (100-093)
ID: fab983f0-4e56-457b-a82d-2e5d1695be2a
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 17:30:00
Underskrevet med MitID



Charlotte Halskov Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Nielsen
Dirigent
ID: c7f756d1-7000-4156-ba34-1e23e26cffa
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 12:54:51
Underskrevet med MitID



Claus Bruun

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Bruun
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Kastrup Haveby (100-093)
ID: 937eed3-aa74-4f31-9fb7-0e1536cc69de
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 13:42:03
Underskrevet med MitID

