

A/B THOR & DAGMAR

## **Ordinær generalforsamling**

---

Generalforsamlingen afholdt: tirsdag d. 23. april 2024  
Sted: i fælleslokalet hos naboforeningen  
Referent: Lene Kraft Nielsen

Tirsdag d. 23. april 2024, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen A/B Thor & Dagmar

Mødet fandt sted i fælleslokalet hos naboforeningen.

I alt var 16 af 32 mulige andelshavere fremmødt på generalforsamlingen, heraf 0 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrator Lene Kraft Nielsen fra Boligadministratorerne A/S.

### **Dagsorden**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af, årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

### **Ad 1 Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent og referent valgtes Lene Kraft Nielsen, der kort efter konstaterede generalforsamlingen lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i forhold til den udsendte dagsorden.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men er alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning.**

Beretningen var vedlagt indkaldelsen, hvorfor dirigenten spurgte om der var nogle spørgsmål eller kommentarer til beretningen.

Da der var ingen kommentarer til beretningen, blev den taget til efterretning af generalforsamlingen.

### **Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af, årsregnskabet.**

Lene Kraft Nielsen gennemgik, på bestyrelsens vegne, foreningens årsregnskab for regnskabsåret 2023, der var afgivet uden forbehold fra revisor.

Årets resultat udviste et driftsoverskud på kr. 2.839.791,00 og et likviditetsoverskud på kr. 2.656.272,00. Der var i alt afdraget kr. 222.313,00 på foreningens gæld.

Lene Kraft Nielsen gjorde opmærksom på, at det øgede overskud skyldes primært låneomlægningen der var foretaget i efteråret 2023.

Den likvide beholdning var pr. 31/12-2023 opgjort til kr. 979.849,00

Foreningens reserver var på kr. 6.725.000,00.

Lene Kraft Nielsen gjorde efterfølgende opmærksom på det lovpligtige nøgleoplysningskema 4, centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Årsregnskabet blev efterfølgende ved enstemmigt flertal godkendt. Ligeledes kunne generalforsamlingen enstemmigt godkende bestyrelsens indstilling af andelskronen.

#### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Lene Kraft Nielsen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2024, og fremhævede særligt følgende:

- Der var lagt op til en uændret boligafgift.
- Der var i budgettet for 2024 afsat kr. 200.000,00 til løbende vedligeholdelse.
- Der var i budgettet for 2024 afsat kr. 200.000,00 til vedligeholdelse, genopretning og renovering herunder foreningens skorstene.
- Afdrag på gæld var ligeledes justeret i forhold til samme refinansiering.

En andelshaver spurgte om man kunne også tjekke tagrenderne, hvis man alligevel skulle op på taget i forbindelse med renovering af skorstenene. Bestyrelsen svarede hertil, at det var en god ide at få kigget på i samme omgang.

Budgetforslaget blev efterfølgende enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 Forslag.**

Der var ingen forslag, hvorfor punktet udgik.

#### **Ad 6 Valg af bestyrelsen.**

På valg var:

Bestyrelsesformand Claes Storm Rasmussen,	<i>på valg for 2 år</i>
Bestyrelsesmedlem Emilie Lund Egsmose,	<i>på valg for 2 år</i>
Bestyrelsesmedlem Eva Raakjær,	<i>på valg for 2 år</i>
Bestyrelsessuppleant Andreas,	<i>på valg for 1 år</i>
Bestyrelsessuppleant Ingeborg,	<i>på valg for 1 år</i>

Claes, Emilie og Eva ønskede at genopstille, og blev enstemmigt genvalgt.

Philipp Loeken og Mathias Wehlitz stillede op som bestyrelsessuppleanter.

Bestyrelsens sammensætning ser efterfølgende således ud:

<b>Bestyrelse</b>	<b>På valg</b>
Formand, Claes Storm Rasmussen	År 2026
Bestyrelsesmedlem, Emilie Lund Egsmose	År 2026
Bestyrelsesmedlem, Eva Raakjær	År 2026
Bestyrelsesmedlem, Michala Schnoor	År 2025
Bestyrelsesmedlem, Claus Baggesen	År 2025
Bestyrelsessuppleant, Philipp Loeken	År 2025
Bestyrelsessuppleant, Mathias Wehlitz	År 2025

### Ad 7 Eventuelt.

Der var følgende punkter til eventuelt.

- **Valg af repræsentanter til gårdlauget.** Ditte gav en præsentation af gårdlauget og de forskellige opgaver, som repræsentanterne skulle varetage. Det blev bemærket, at der manglede 2-3 repræsentanter, så Jana og Anna besluttede sig for at melde sig til at være en del af gårdlauget.
- **Altaner.** Philipp gav en opdatering om projektets status. Han informerede om, at der netop var modtaget to tilbud fra forskellige altanfirmaer. Planen er at drøfte projektet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil blive sat til afstemning.
- **Vicevært.** Bestyrelsen havde overvejet at tilknytte en vicevært, da de havde modtaget flere henvendelser fra andelshavere angående forskellige opgaver. Det blev pointeret af bestyrelsen, at foreningen allerede var gode til at hjælpe hinanden med mindre opgaver, men at der på det seneste var kommet flere opgaver til. Bestyrelsen ønskede at få feedback fra generalforsamlingen angående muligheden for at tilknytte en vicevært, der kunne imødekomme foreningens behov. Generalforsamlingen var enig i, at det var en god idé, hvorfor bestyrelsen ville undersøge det nærmere.
- **Husorden, hundetilladelse.** En af andelshaverne spurgte, hvorfor det ikke var tilladt at have hund i foreningen. Bestyrelsen svarede, at der ikke var et specifikt svar på dette, men at man altid kunne fremsætte et forslag om at ændre reglen på den kommende generalforsamling.
- **Status på Thorsgade 57 st og 1. tv, sammenlægning.** Andelshaveren delte, at de netop havde modtaget byggetilladelse fra kommunen og var klar til at påbegynde ombygningen.

- **Fremleje.** Bestyrelsen meddelte generalforsamlingen, at de var i gang med at revidere vedtægtens formulering omkring fremleje, så den passer bedre med lejeloven og samtidig imødekommer foreningens ønsker vedrørende fremleje.

Dirigenten konstaterede herefter, at der ikke var flere punkter på dagsordenen og takkede for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 20.25.

---ooo000ooo---

*Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside*

Underskrevet af formanden og/eller næstformanden samt et bestyrelsesmedlem i forening

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Claus Baggesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Baggesen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thor og Dagmar (121)  
ID: 424b76ba-e6c3-409c-b7f9-639aeb7c5f2  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 10:51:36  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Lene Kraft Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lene Kraft Nielsen  
Dirigent  
ID: c1fe0d2c-5fee-4b7a-ac2c-f775bfddcba  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 07:54:27  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Claes Storm Rasmussen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claes Storm Rasmussen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Thor og Dagmar (121)  
ID: b33feae5-ebba-46ba-8fa8-bac4d7d18bd4  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 21:26:37  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Michala Schnoor

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michala Schnoor  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thor og Dagmar (121)  
ID: 1dc44eb6-c794-4ab1-8ed2-fc60044cbeca  
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2024 kl.: 06:21:40  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Eva Raakjær

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Eva Schimmell Raakjær  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thor og Dagmar (121)  
ID: 47e43593-517c-40ef-957c-fb95a7614a05  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 22:08:20  
Underskrevet med MitID

Mit 

## Emilie Lund Egsrose

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Emilie Lund Egsrose  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thor og Dagmar (121)  
ID: 92be7c00-bc01-4c12-ab5d-3ad867fcb452  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2024 kl.: 10:01:51  
Underskrevet med MitID

Mit 

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: fca4b55HqYk251730791

## Bestyrelsens årsberetning 2023

### Indledning:

Først og fremmest vil vi i bestyrelsen sige tak for endnu et godt år i foreningen og til alle der løbende bidrager til fællesskabet – hvad enten det handler om at skifte batterier i røgalarmerne i opgangene, at deltage på arbejdsdagene eller Gårdlaugets store arbejde med at skabe hyggelige rammer i vores gård. Store som små bidrag er højt værdsat og det er en fornøjelse at opleve jeres engagement i at skabe gode og hyggelige rammer for os alle.

Vi vil også benytte anledningen til formelt at byde velkommen til vores nye administrator Lene Kraft Nielsen, som de seneste 8 måneder har været i fuld gang med at lære vores forening at kende og har hjulpet os med stort som småt. Vi glæder os til det fortsatte samarbejde.

### 2023/2024:

Det har været et roligt år i foreningen uden større fælles projekter. Det har givet mulighed for at fokusere på mindre opgaver og på de afsluttende opgaver i forbindelse med vandprojektet, hvor de sidste inliner-løsninger skulle etableres i samarbejde med Breuning VVS.

Ellers har drøftelser i forbindelse med Københavns Kommunes ordensforskrifter været oppe og vende igen. Vi har i bestyrelsen måtte klargøre reglerne på området og har opfordret alle beboere til at holde fællesarealerne ryddelige. Derudover håber vi, at alle vil gøre sig umage i kommunikationen med sine naboer, når der er problemer, således, at de kan blive løst i en god og respektfuld tone.

Der har vist sig at være vedvarende fugtproblemer ved skorstenen på i T53. I forlængelse af undersøgelsen af problemerne og anbefalingerne til udbedring i den konkrete sag, indhentes tilbud på vedligehold og forebyggende foranstaltninger på alle skorstene i foreningen samt indregulering og rensning af vores ventilationssystem.

Derudover vil vi i det kommende år tage stilling til, hvilke forbedringsprojekter i vores vedligeholdelsesplan, som vi skal iværksætte. Vi har desuden indhentet tilbud på udskiftning af systemnøgler i hele foreningen med henblik på at fastholde trygheden og sikkerheden i foreningen. Mange nøgler er gennem årene gået tabt, så det er tid til en udskiftning.

Endnu engang vil vi i bestyrelsen gerne sige tak for året der er gået. Vi glæder os til endnu et godt år i vores forening – og til hyggelige stunder i gården i løbet af foråret og sommeren.

Bedste hilsner bestyrelsen / Claes, Eva, Claus, Emilie, Andreas, Ingeborg og Michala