

# DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

---

## Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Holluf Have III, afholdt mandag, den 14. marts 2022, kl. 19:00 i Aktivitetshuset, Hjulets Kvarter 119, 5220 Odense SØ

Fremmødt 24 medlemmer af foreningens 29 medlemmer. Heraf 5 mødt via fuldmagt

fra administrationen var mødt:  
John Lund

Endvidere deltog Niels Pedersen, OBH-gruppen, under behandling af forslag om udskiftning af vinduer og døre.

### 1. Valg af dirigent.

Formand Edith Kjengaard bød velkommen og foreslog John Lund som dirigent.

John Lund blev enstemmigt valgt som dirigent, og kunne herefter med samtlige medlemmers tilslutning bekræfte, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning udsendt sammen med indkaldelsen blev enstemmigt godkendt. Kopi af beretning vedhæftet dette referat

### 3a. Forelæggelse samt godkendelse af årsregnskab og revisionspåtegning

John Lund gennemgik regnskabet for 2021.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### 3b. Forslag til samt vedtagelse af værdiansættelse.

Den i foreningens årsregnskab for 2021 anførte andelsværdi blev enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien opgøres på baggrund af seneste kendte offentlige ejendomsvurdering (1/10 2019).

Andelsværdien udgør herefter :

Type	Værdi
63/65 m <sup>2</sup>	552.892
86/88 m <sup>2</sup>	685.586
108/110 m <sup>2</sup>	796.165

# DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

---

## 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligydelse, rykkergebyr og ventelistegebyr.

John Lund gennemgik det fremsendte forslag til budget for 2022.

Boligafgiften og fællesbidrag fastholdes uændret.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## 5a. Valg af administrator

Bestyrelsen indstillede Domhusgaarden Ejendomsadministration til genvalg.

Domhusgaarden Ejendomsadministration blev med samtlige de tilstedeværende medlemmers stemmer, genvalgt som administrator.

## 5b. Valg af revisor

Ulrik Pedersen (nr. 146) blev med samtlige de tilstedeværende medlemmers stemmer, genvalgt som revisor.

## 6. Indkomne forslag

### Forslag fra bestyrelsen

#### 1. Udskiftning af døre og vinduer

Niels Pedersen, OBH-gruppen, redegjorde for udsendt projektmateriale og besvarede spørgsmål.

Herefter drøftede medlemmerne forslaget, blandt andet med indlæg om det var nødvendigt at skifte alle vinduer nu, vedligeholdelsesudgifter hvis alle vinduer ikke skiftes nu.

Forslaget blev vedtaget. (skriftlig afstemning, 17 stemte for, 7 stemte mod).

#### 2. Skift af rækværk mellem terrasser.

Forslaget blev drøftet, blandt andet med indlæg om at anvende træ til nye rækværk for bevare det udtryk som husene har nu.

Der var enighed om at rækværk trænger til at blive skiftet.

Ved håndsoprækning blev det vedtaget, at rækværk skal skiftes og at de nye rækværk skal opføres i træ. (14 stemte for træ; 5 stemte for oplæg fra OBH-gruppen)

Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt omdele stemmesedler omkring valg af hvilken farve alle rækværk skal have (f.eks. hvid, grøn, eller en farve som carportene)

# DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

---

### 3. Renovering af legeplads

Forslaget blev drøftet. Herunder debat omkring type af legeplads og evt. skabe et sted som kan bruges mere til fælleskab i foreningen.

Forslaget blev vedtaget. (håndsoprækning, 22 stemte for, 2 stemte mod).

En række personer tilbød at hjælpe bestyrelsen med ideer til indretning af ny legeplads.

### 4. Nedgravede affaldsbeholdere

Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev ikke bragt til afstemning.

Der var enighed om at afvente nærmere omkring sortering, og undersøge evt. løsninger for fælles containere for udvalgte affaldstyper (f.eks. glas, plast og pap)

### 5. Finansiering af foreslåede projekter

Med henvisning til vedtaget udskiftning af vinduer/døre, hegn og legeplads, er der brug for optagelse af lån med et provenu på op til kr. 3.200.000.

John Lund redegjorde for de økonomiske beregninger for ændring af boligafgift og påvirkning af andelskrone ved låneoptagelse.

Lånetyper (fastforrentet, flex-lån og afdrag) blev drøftet.

Det blev med håndsoprækning vedtaget (23 stemmer for og 1 stemme mod), at foreningen skal optage et flex-lån med 10 årige rentetilpasninger og de første 10 år med afdragsfrihed.

Lånet optages når der er et mere præcist overblik over udgiften til projekterne, jvf. indhentede tilbud på projekterne.

Boligafgiften hæves til dækning af ydelsen, når lånet er hjemtaget og endelig ydelse kendes.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån som ovenfor anført.

### 6. Ændring af værdiansættelse af ejendom til valuarvurdering

John Lund redegjorde for de værdiansættelser principperne i andelsboliger og påvirkning af andelsværdien ved at benytte valuarvurdering.

I henhold til valuarvurdering fra juli 2021 (værdi kr. 40.400.000), vil andelsværdien ikke falde som følge af låneoptagelse.

Samtidig vil der være god ekstra friværdi, der kan reserveres til senere eventuelle vedligeholdelse/låneoptagelse, samt eventuelle udsving i ejendomsværdi og kurser på lån, således at andelsværdien ikke falder ved evt. fald i f.eks. ejendomsværdien.

# DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

---

John Lund oplyste, at en valuarvurdering ikke gælder i mere end 18 måneder. Der indhentes derfor ny valuarvurdering allerede i december 2022 for at kunne dække hele perioden frem til næste generalforsamling.

Det blev med håndsoprækning vedtaget (23 stemmer for og 1 stemme mod), at foreningen skal anvende valuarvurdering i beregning af andelsværdien.

Andelsværdien udgør herefter :

Type	Værdi
63/65 m <sup>2</sup>	624.853
86/88 m <sup>2</sup>	774.819
108/110 m <sup>2</sup>	899.790

## 7. Maling af alt det hvide træværk.

Bestyrelsen oplyste, at maleren endnu ikke har afgivet tilbud, men det forventes at arbejdet kan udføres indenfor kr. 200.000, der dækkes af opsparet hensættelse til vedligeholdelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## 8. El og vvs-tjek ved salg

Forslaget blev drøftet.

Forslaget blev ikke vedtaget (håndsoprækning : 8 for, 13 mod)

## **7. Valg**

### **a. Bestyrelse**

Henrik Pedersen blev enstemmigt genvalgt til bestyrelsen.

Valget skete uden modkandidater og med applaus.

Bestyrelsen består herudover af Edith Kjengaard (formand) og Elizabeth Chemnitz (begge valgt i 2021 for en 2 årige periode).

Da der ikke var flere kandidater til stede, der ønskede valg, blev der ikke valgt yderligere medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

### **b. Webmaster**

Ida Chemnitz blev enstemmigt genvalgt som webmaster for foreningens hjemmeside.

# DOMHUSGAARDEN

EJENDOMSADMINISTRATION I/S

Albanigade 44 · 5000 ODENSE C · Tlf 6612 4344

---

## **c. Festudvalg**

Susanne Hansen (nr. 100) og Ulrik Pedersen (nr. 146) blev enstemmigt genvalgt.

## **8. Eventuelt.**

Intet

Da ingen herefter ønskede ordet, hævedes generalforsamlingen ca kl. 21.30

Dirigent

\_\_\_\_\_  
John Lund

Tiltrådt af bestyrelsen :

\_\_\_\_\_  
Edith Kjengaard  
(formand)

\_\_\_\_\_  
Elizabeth Chemnitz

\_\_\_\_\_  
Henrik Petersen

This document has esignatur Agreement-ID: eb0fatJxHuu247250636

**Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling mandag, den 14. marts 2022 i A/B Holluf Have III.**

Sidste ordinære generalforsamling blev afholdt onsdag, den 24. juni 2021 kl. 18.00 i aktivitetshuset, Hjulets kvarter 119, 5220 Odense SØ efter ophør af corona restriktioner. Bestyrelsen har i resten af året 2021 afholdt 3 egentlige bestyrelsesmøder samt små møder i forbindelse med hushandler og møde med de nye beboere.

Bestyrelsen har indtil 9. december bestået af fire medlemmer: Henrik Petersen, Elizabeth Chemnitz, Kate Abild og Edith Kjengaard. Ina Andersson trak sig fra bestyrelsen inden det første bestyrelsesmøde og Kate Abild har trukket sig fra bestyrelsen efter bestyrelsesmødet den 9. december 2021.

Der er i perioden siden sidste generalforsamling handlet tre huse: Senest pr. 01.01.2022 nr. 128 til Bjarne Christiansen, der har overtaget efter Lise Christiansen, den 15. december 2021 nr. 152 til Rikke Skovgaard Nielsen og Michael Egon Bjerg Hesselholt, der har overtaget efter Niels Aage Pedersen og nr. 138 og den 01.09.2021 til Anna Christine Johannsen og Peter Berrig, der har overtaget efter Bertel Juhl Hansen. Hjertelig velkommen til de nye andelshavere.

Hjemmesiden har fået et løft og indeholder nu diverse dokumenter: regnskaber, budgetter, referater fra generalforsamlinger, energi rapporter samt nu også referater fra afholdte bestyrelsesmøder.

Bygningerne er blevet gennemgået af Dansk VVS Service, hvor der i forbindelse hermed er foretaget diverse meget nødvendige reparationer af vand- og varmeinstallationer.

Kajbergs Byg har gennemgået og foretaget de nødvendige reparationer af loftsaftræk samt foretaget justering af døre til redskabsrum.

Murermester Lolk har tjekket tage og mure og har sammen med Kajbergs Byg foretaget de nødvendige reparationer.

Carportene er blevet malet. Dørene til redskabsrum vil blive malet i 2022 i henhold til tilbud.

De grønne områder med beplantninger bliver løbende renoveret etapevis af Grundejerforeningens gartnere.

Flere rækværker mellem vore terrasser er i dårlig stand. Der indhentes tilbud på udskiftning heraf, hvilket kunne ske i forbindelse med udskiftning af døre og vinduer.

I det hele taget har vores huse nu fået et grundigt eftersyn, også hvad angår døre og vinduer. Med hensyn til døre og vinduer er konklusionen, at det vil være hensigtsmæssigt at foretage en energirenovering med en samlet udskiftning af alle døre og vinduer. Nye vinduer og døre vil kunne give en besparelse af vore udgifter til varme og det vil give en bedre tyverisikring, da nye døre og vinduer er udstyret med en meget bedre tyverisikring. Det vil efterhånden ikke være muligt at reparere mere på vore utætte vinduer.

Da ingen i bestyrelsen er eksperter på området, og da det er et rigtig stort projekt, har vi henvendt os til OBH Gruppen, som vil komme med et oplæg til nye døre og vinduer og et overslag over, hvad det vil komme til at koste. Denne aktivitet er sat i gang med basis i de oplysninger og drøftelser, der var på den ordinære generalforsamling i juni måned 2021. Det er vigtigt i et så stort projekt, at det er en professionel virksomhed, der har ansvaret for udførelsen af arbejdet. Tidligere erfaringer med store projekter har vist, at det nemt kan gå galt, hvis der vælges en forkert løsning.

Den af den tidligere bestyrelse bestilte valuarvurdering er modtaget, og skal danne grundlag for forberedelse til løsning af finansieringen af projektet uden at det går ud over andelskronens værdi.

Vi har en del henvendelser fra personer, der gerne vil stå på vores interesseliste. Interesselisten kan ved behov rekvireres ved henvendelse til formanden.

Bestyrelsen:

Henrik Petersen      Elizabeth Chemnitz      Edith Kjengaard

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.

## Edith Elise Kjenggaard

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-987917340536  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 23:49:12  
Underskrevet med NemID

## Elizabeth Chemnitz

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-490814682943  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 18:17:32  
Underskrevet med NemID

## Henrik Aagaard Petersen

---

Som Bestyrelsesmedlem 2 NEM ID  
PID: 9208-2002-2-514588339809  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 17:19:40  
Underskrevet med NemID

## John Lund

---

Som Dirigent NEM ID  
RID: 1225097172475  
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2022 kl.: 13:59:25  
Underskrevet med NemID

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: eb0fa1JxHuu247250636