

Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen
AB Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79
2800 Kgs. Lyngby

København, den 21. oktober 2019
Jour. nr.: 1-644

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2019, den 9. oktober kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Baunehøjvej 11-15 og Sorgenfrigårdsvej 71-79 med følgende

dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsens forslag om fortrinsret for nabolejlighed kan købe lejlighed ved 1.gangs salg.
6. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 37, stk. 2.
7. Valg af bestyrelse
8. Eventuelt.

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

20 ud af foreningens 34 andele var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Udover de repræsenterede andelshavere deltog Soffi Bonde fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen og foreslog Soffi Bonde som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt den 23. september 2019 og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig vedrørende dagsordenens punkter, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, som kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede var repræsenteret.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen var omdelt på forhånd og er indsat i dette referat i sin fulde ordlyd.

Forsikringer:

Vi har valgt at forsætte med Gjensidige forsikring efter et godt møde med vores forsikringsmægler fra Dansk System assurance. Vi har mange skader på historikken og et skifte ville kun betyde en meget lille besparelse.

Byggesag.

Vores byggesag er endnu ikke afsluttet, idet de påviste og nedskrevne mangler endnu ikke er udbedret. Vi har haft en del udfordringer med dette, da der ikke har været så meget respons fra entreprenøren. De sidste mangler skulle dog blive udbedret i uge 38.

Cykeloprydning:

Vi har haft en cykeloprydning, og de efterladte cykler er blevet afhentet af politiet.

Arbejdsdag:

Bestyrelsen takker for opbakningen til arbejdsdagen. Vi startede med morgenmad i det nyindkøbte telt, hvorefter ”dagens opgaver” blev fordelt blandt de fremmødte. Efter nogle timer med ”hårdt arbejde” sluttede vi dagen med en pizza samt lidt flydende væske.

Vicevært:

Vi har ændret kontrakten med viceværten og Per og Karl-Erik har overtaget nogle af vicevært opgaverne.

Digital post fra SWE

Det er nu muligt at modtage post fra foreningens administrator i e-boks. Og vi vil gerne opfordre folk til at tilmelde sig, hvis de endnu ikke har gjort det, da det vil gøre, at vi sparer penge til porto.

Valuarvurdering:

Vi har modtaget en ny valuarvurdering, som er kr. 400.000 højere end den forrige.

Andelsværdier:

Stigningen i valuarvurderingen og overskuddet har en positiv effekt på andelsværdierne. Men da kursen på vores lån er steget var der som udgangspunkt et fald i andelsværdierne, hvilket vi har valgt at udligne ved at tage noget af bufferen, så andelsværdierne forbliver uændret

Renoveringsplaner:

Vi har afsat 250.000 kr. ekstra i budgettet til udskiftning af opgangsdørene.

Igen i år skal der lyde en stor tak til Per og Karl-Erik for det store arbejde de gør med havearbejde, vicevært opgaver og reparationer på ejendommen. De har bl.a. repareret skotrende og trapper, og istandsat vaskeri og tørrerum.

Og vi vil også gerne takke Morten for hans arbejde med at male bl.a. alle vores kældervinduer.

Og til sidst vil vi gerne byde vores 2 nye andelshavere velkommen til foreningen, Preben i Sorgenfrigårdsvej 71, st. th. og Sidsel i Sorgenfrigårdsvej 79, 2. mf.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.

Soffi Bonde gennemgik årsregnskabet for 2018/2019 som udviste et resultat på 1.043.220 og resultat efter afdrag på prioritetsgæld på 421.481.

En andelshaver spurgte til hvad beløbet på kr. 57.961 under øvrige indtægter dækker. Det drejer sig om efterpostering vedrørende regnskabsåret 2017/2018 og dækker 44.631,25 som er indbetalt vedrørende forsikringssag, samt kr. 13.329,84, som dækker husleje for lejemål 23 i perioden 1. maj til 15. juni 2018.

Andelskronen var opgjort til kr. 102,000, svarende til kr. 7.069,80 pr. m2.

Årsregnskabet for 2018/2019 med andelskrone på **102,000** blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019/2020, som var baseret på uændret opkrævning af boligafgift.

Til udvendig vedligeholdelse og genopretning var afsat kr. 300.000 og til nye opgangsdøre var der afsat kr. 250.000.

Det budgetterede resultat var 533.526 og efter betaling af prioritetsafdrag, vil der være en likvidt underskud på kr. 93.667.

Dirigenten satte budgettet for 2019-2020 til afstemning.

Budgettet for 2019-2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - forslag:

Forslag A – Forslag om fortrinsret for nablejlighed kan købe lejlighed ved 1. gangs salg.

Bestyrelsen foreslog, at andet afsnit I § 14 a ændres til:

”Den andelshaver, som ejer nablejligheden, såfremt vedkommende ønsker at sammenlægge de to andele. Herefter tilbydes andelen til andelshavere, som er indtegnet på en **intern venteliste** hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten går forud for de senere indtegnede.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget – og kan herefter vedtages med 2/3 flertal på en efterfølgende generalforsamling.

Ad 6 - Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 37, stk. 2.

Punktet blev sat til afstemning

FOR forslaget stemte	0
IMOD forslaget stemte	28
UNDLOD at stemme	2

Forslaget var hermed forkastet.

Ad 7 - Valg af bestyrelse.

Formand Lars Klitte Erichsen var på valg og genopstille til formandsposten. Lars Klitte Erichsen blev genvalgt som formand for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Marie K. Johansen og Henrik Voigt var villige til genvalg og blev genvalgt med akklamation.

Som suppleanter blev Karl-Erik Eilsø samt Christian I. Mortensen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Årstal</i>
Formand Lars Klitte Erichsen	B. 13, st. tv.	På valg i 2020
Louise Müller Jensen	S. 77, st. th.	På valg i 2020
Martin Wiboe	S. 77, 1. tv.	På valg i 2020
Maria K. Johansen	B. 15, 2. tv.	På valg i 2021
Henrik Voigt	B. 13, st. th.	På valg i 2021
Suppleant Christian I. Mortensen	B. 13, 2. tv.	På valg i 2020
Suppleant Karl-Erik Eilsø	S. 79, 1. mf.	På valg i 2020

Ad 8 - Eventuelt

Der blev spurgt om der i forbindelse med udskiftning af hoveddørene kommer lås på disse. Til dette

svarede bestyrelsen, at det gør der ikke, idet det er en bekostelig affære, men at man vil indhente et tilbud på dette, og så kan en efterfølgende generalforsamling tage stilling til dette.

Det blev anbefalet, at alle beboere har røgalarmer i lejlighederne.

Der blev spurgt, om foreningen har modtaget det for meget betalte beløb vedrørende maling, som var blevet opkrævet af Malerfirmaet Petersen & Andersen. Soffi Bonde fortalte, at der to gange er skrevet til firmaet for at få kopier af de regninger, som opkrævningen fra Malerfirmaet var baseret på, men at disse endnu ikke er modtaget. Det er væsentligt for opkrævning af for meget indbetalt, at foreningen kan se, hvor stort et beløb der skal kræves tilbage.

Der blev endvidere spurgt om foreningen har modtaget penge retur fra Asferg. Dette er efterfølgende undersøgt af administrator, som ikke kan konstatere, at foreningen har modtaget et beløb retur fra Asferg.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.30 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet ved digital signatur.

Dirigent og referent
Soffi Bonde

Lars Klitte Erichsen
Louise M. Jensen
Martin Wiboe
Maria K. Johansen
Henrik Voigt

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Soffi Sesse Xenia Bonde

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 89.186.xxx.xxx

2019-10-30 09:38:16Z

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2019-10-30 14:44:06Z

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-10-31 03:57:33Z

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-11-02 16:59:33Z

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 217.61.xxx.xxx

2019-11-03 18:20:31Z

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 217.61.xxx.xxx

2019-11-03 18:22:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HIMUZ0-XYBE7-7E02E-K7E3E-K2DUJ5-636D1

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 tidsstemplet 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/validate>