

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

København, den 23. oktober 2020
Jour. nr.: 1-644

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2020, den 8. 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
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.

21 ud af foreningens 36 andele var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Udover de repræsenterede andelshavere deltog René Holmbergius Anais samt 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 omdelt den 23. september 2020 og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

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

Vandskade:

I forbindelse med de store regnskyl i efteråret 2019, havde vi en større vandskade på Sorgenfrigårdsvej, hvor der kom vand i flere kælderrum. Der blev isat 2 nye tagedløbsbrønde samt 2 aquadræn ved ejendommen, hvilket kostede ca. 100.000 kr.

Opgangsdøre:

Vi fik i foråret isat nye opgangsdøre i ejendommen, hvilket kostede ca. 260.000 kr. Det afsluttende arbejde med pudsning og maling af vægge m.m. blev udført af Per og Karl-Erik – Stor tak for dette.

Arbejdsdag:

Vi havde planlagt 2 arbejdsdage i løbet af året, men aflyste den første pga. Corona og den anden pga. for få tilmeldinger.

Valuarvurdering:

Vi har fået en ny valuarvurdering, hvor ejendommen blev vurderet til 78.750.000 kr., som er godt 4.000.000 højere end den forrige.

Andelsværdier:

Stigningen i valuarvurderingen og overskuddet samt et fald i kursen på vores lån har en positiv effekt på andelsværdierne. Vi har valgt at lægge det, vi tog af bufferen sidste år, tilbage, så den igen er på 7.000.000 kr.

Lån:

Bestyrelsen har haft møde med René fra SWE ang. omlægning af vores lån, og vi mener det vil være fornuftigt at omlægge til et fastforrentet lån. Dette vil gøre, at vi har et bedre overblik over vores økonomi de næste 10 eller 20 år, afhængig af, hvilken løsning, vi vælger, og det vil gøre det nemmere at låne penge til køb af lejlighederne. René kommer og fortæller om dette til generalforsamlingen.

Lejelejligheder:

Der er i løbet af året blevet solgt 2 lejelejligheder og der vil snart blive sat 2 mere til salg.

Renoveringsplaner:

Vi har afsat 100.000 kr. ekstra i budgettet til udskiftning af lys i kældrene, så det ikke er tændt hele døgnet. Dette skulle give en årlig besparelse på 15.000 kr.

Grill og telt:

Der er blevet indkøbt en gasgrill, som kan lånes, og så har foreningen også et telt, man kan låne. Maria trådte i sommers ud af bestyrelsen, da hun og familien flyttede og solgte lejligheden, og hun blev erstattet af Karl-Erik. Der skal lyde en stor tak til Maria for hendes arbejde i bestyrelsen og ikke mindst i forbindelse med stiftelsen. Samt en tak til Morten for hans malerarbejde i ejendommen.

Og en kæmpe tak til Per og Karl-Erik for det store arbejde de gør med havearbejde, viceværtopgaver og reparationer på ejendommen. Karl-Erik har bl.a. pudset og malet vægge i kældergangene og er nu gået i gang med cykelkældrene.

Og til sidst vil vi gerne byde vores 6 nye andelshavere velkommen til foreningen:

Andreas, Sorgenfrigårdsvej 73, 1. tv.

Dunya, Sorgenfrigårdsvej 75, 1. tv.

Julie, Sorgenfrigårdsvej 77, 2. th.

Özgür Baunehøjvej 15, 1. th.

Thomas, Baunehøjvej 15, 2. tv.

Christian, Sorgenfrigårdsvej 79, 1. tv.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Soffi Bonde gennemgik årsregnskabet for 2019/2020 som udviste et resultat på 747.137 og resultat efter afdrag på prioritetsgæld på 117.186.

Andelskronen var opgjort til kr. 135,4200, svarende til kr. 9.385,75 pr. m2.

Årsregnskabet for 2019/2020 med andelskrone på **135,4200** 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 2020/2021, som var baseret på uændret opkrævning af boligafgift.

Til udvendig vedligeholdelse og genopretning var afsat kr. 300.000 og til nyt lys i kælderen var der afsat kr. 100.000.

Det budgetterede resultat var 667.575 og efter betaling af prioritetsafdrag, vil der være en likvidt resultat på kr. 38.863.

Dirigenten satte budgettet for 2020-2021 til afstemning.

Budgettet for 2019-2020 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - forslag:

a. Forslag om opkrævning til fællesarbejde

Bestyrelsen foreslår, at andelshaverne opkræves 50 kroner pr. måned sammen med boligafgift m.v. til fællesarbejde.

Når en andelshaver deltager i fællesarbejde vil indbetalt beløb blive tilbagebetalt.

Begrundelse:

Ved fællesarbejdet sparer foreningen til vedligeholdelse af eksempelvis fællesarealer, og hvis en andelshaver vælger ikke at deltage i fællesarbejdet, har de bidraget til fællesarbejdet med et beløb, som så kan bruges til vedligeholdelse af de ting, som ellers skulle have været udført.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR forslaget stemte	20
IMOD forslaget	0
UNDLOD at stemme	1

Forslaget var hermed vedtaget.

b. Forslag om ændring af vedtægternes § 12

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 12, 4. afsnit.

Nu er afsnit 4 således:

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren. Bestyrelsen skal godkende og have en elektronisk kopi af fremlejekontrakten, når en fremleje aftales.

Andelshaveren skal ved indgåelse af fremlejeaftalen udlevere andelsforeningens husregler/husorden til fremlejeren. Fremlejeren kvitterer for modtagelsen af husreglerne/husorden, som herefter afleveres til formanden.

Bestyrelsen forslår at afsnit 4 ændres til:

Bestyrelsen skal i alle tilfælde godkende fremlejetageren. Bestyrelsen skal godkende en *fremlejeaftale som arkiveres elektronisk*, når en fremleje aftales.

Andelshaveren skal ved indgåelse af fremlejeaftalen udlevere andelsforeningens husregler/husorden til fremlejeren. Fremlejeren kvitterer for modtagelsen af husreglerne/husorden, som herefter afleveres til formanden.

Begrundelse:

Bestyrelsen ønsker ikke at skulle forholde sig til om andelshaver tager for høj leje m.v. idet dette er et spørgsmål mellem andelshaver og fremlejetager.

Bestyrelsen ønsker ikke at blive blandet ind i eventuelle tvister og huslejenævnsager, fordi de har godkendt en fremlejekontrakt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c. Forslag om opstilling af bogbytte-reol

Forslag om at der f.eks. et ledigt sted i kælderen opstilles en reol, hvori alle beboere kan stille egne Brugte bøger, og frit kan tage andres bøger i bytte. Bøgerne skal ikke nødvendigvis stilles tilbage, men kan beholdes, også hvis man ikke har nogen at give i bytte.

Reolen kan fungere som et sted for bogbytte, men kan også anvendes p lignende måde til CD'er og DVD'er.

Thomas Weber tilbyder gerne at holde øje med reolen.

Der var tale om, at der skal findes et egnet sted til dette.

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

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

René Holmbergius Anais forklarede, at det ville kunne svare sig at omlægge foreningens lån, idet det kan være svært at få lån til andele, når foreningen har afdragsfrie lån.

Det er muligt at få fastforrentet lån med 20 års budgetsikkerhed og med 2 afdragsfri terminer om året ud af 4 terminer årligt.

Bemyndigelse til låneomlægning blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7 - Valg af bestyrelse.

Lars Klitte Erichsen blev genvalgt som formand for 1 år.

Bestyrelsesmedlemmerne Louise Müller Jensen og Martin Wiboe blev genvalgt.

Som suppleanter blev Julie Kjær og Christian Isgren Mortensen valgt

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn

Formand Lars Klitte Erichsen

Adresse

B. 13, st. tv.

Årstal

På valg i 2021

Louise Müller Jensen	S. 77, st. th.	På valg i 2022
Martin Wiboe	S. 77, 1. tv.	På valg i 2022
Henrik Voigt	B. 13, st. th	På valg i 2021
Suppleant Julie Kjær	S. 77, 2. th	På valg i 2021
Suppleant Christian Isgren Mortensen	B 13, 2. tv.	På valg i 2021

Ad 8 - Eventuelt

Der var nogen, som ønsker at se ventelisten. Dette kan desværre ikke lade sig gøre på grund af persondataloven.

Der blev stillet spørgsmål om Sven Westergaard er den rigtige administrator for foreningen. Hertil svarede bestyrelsen, at det havde været oppe til overvejelse, men at man p.t. fortsætter.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.40 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet ved digital signatur.

Dirigent og referent
Soffi Bonde

Lars Klitte Erichsen
Louise M. Jensen
Martin Wiboe
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: 185.157.xxx.xxx

2020-11-12 10:15:00Z

NEM ID 

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 217.61.xxx.xxx

2020-11-12 10:19:08Z

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-11-12 10:19:23Z

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2020-11-12 10:40:42Z

NEM ID 

Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-010085876468

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-11-12 10:55:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEQX7-L14VK-CXL08-TITX6-K3EUP-XVGTK

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>