

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

København, den 25. oktober 2021
Jour. nr.: 1-644

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2021, den 20. 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
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.

17 ud af foreningens 36 andele var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Udover de repræsenterede andelshavere deltog Rikke Emanuel Møller fra Sven Westergaards Ejendoms-administration A/S.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Martin Wiboe bød velkommen og foreslog Rikke Emanuel Møller som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt den 6. oktober 2021 og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

Beretningen var udsendt med indkaldelsen og indsat i dette referat i sin fulde ordlyd.

Lån:

Vi har omlagt vores lån fra et F9 variabelt forrentet, med en rentesats på 1,2%, til et 1% fastforrentet lån, hvor vi betaler afdrag hver anden termin i de første 20 år. Det kostede en del at omlægge, hvilket har resulteret i et underskud, men nu kender vi vores økonomi mht. lån de næste 20 år. Og det vil nok være nemmere for folk at låne penge i banken til køb af vores lejligheder.

Valuarvurdering:

Vi har fået lavet en ny valuarvurdering, som var 2.250.000 kr. højere end den fra 2020. Vi har dog valgt at fastfryse den fra 2020, da vi ville miste denne mulighed, hvis vi ikke havde gjort det i år. Og vi kan til hver en tid låse den op igen, men vil derefter miste muligheden for fastfrysning.

Lys i kælder:

Vi har fået udskiftet lyset i vores kælder fra lysstofrør, der var tændt døgnet rundt, til LED lamper med bevægelsessensorer.

Varmemålere:

Vi har fået udskiftet varmemålerne på vores radiatorer, så de nu kan aflæses elektronisk, så Brunata ikke skal ind i lejlighederne for at aflæse.

Arbejdsdag:

Vi har pga. Corona ikke haft noget arbejdsdage, og er derfor heller ikke begyndt at lave månedlige opkrævninger, som tilbagebetales ved deltagelse på arbejdsdage.

Renoveringsplaner:

Vi har undersøgt, hvad det koster at udskifte dørene ind til vores lejligheder, og vil på generalforsamlingen diskutere, om det er noget, vi skal arbejde videre på. Vi har fået et enkelt tilbud på ca. 600.000 kr. for at udskifte alle lejlighedsdøre.

Vi har også indhentet et tilbud på at få indlagt fibernet og vil ligeledes diskutere om der er interesse for dette på generalforsamlingen. Det vil koste ca. 240.000 kr. at få indlagt.

Lejelejligheder:

Der er i løbet af året blevet solgt 4 lejelejligheder, så der nu er 10 tilbage.

Og igen i år en kæmpe tak til Per og Karl-Erik for det store arbejde de har gjort med havearbejde, viceværtopgaver og reparationer på ejendommen.

Og til sidst vil vi gerne byde vores 5 nye andelshavere velkommen til foreningen:

Marcus, Baunehøjvej 15, st. th.

Frederik, Sorgenfrigårdsvej 73, 2. tv.

Pernille, Sorgenfrigårdsvej 71, 2. th.

Jeppe og Irene, Sorgenfrigårdsvej 73, 2. th.

Michella, Sorgenfrigårdsvej 75, 2. tv.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Rikke Emanuel Møller gennemgik årsregnskabet for 2020/2021 som udviste et resultat på -3.732.425 og resultat efter afdrag på prioritetsgæld på -4.208.122

Andelskronen var opgjort til kr. 159,4745, svarende til kr. 11.052,47 pr. m2.

Årsregnskabet for 20/2021 med andelskrone på **159,4745** blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Der blev stillet følgende spørgsmål til årsregnskabet:

Hvordan opgøres indbetalingen til lejernes GI konto: Udregningen sker efter de udlejede kvadratmeter.

Hvad dækker posten ”Andre tilgodehavender” på kr. 4.600: Posten dækker over de mellemregningsbeløb der er ved andelsoverdragelser. På sigt vil beløbet blive udlignet, efterhånden som de enkelte salg afregnes.

O.B.S Karl Erik Eilsø fremgår ved en fejl, som underskriver af regnskabet. Han skal ikke underskrive.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som var baseret på uændret opkrævning af boligafgift.

Til udvendig vedligeholdelse og genopretning var afsat kr. 300.000.

Det budgetterede resultat var 879.597 og efter betaling af prioritetsafdrag, vil der være et likvidt resultat på kr. 150.268.

Dirigenten satte budgettet for 2021-2022 til afstemning.

Budgettet for 2021-2022 blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 - forslag:

a. Forslag om ændring af vedtægternes §12 – Forslag til genbehandling

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 fremlejerer. Fremlejerer 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 er forhånds godkendt på sidste års generalforsamling og kan derfor vedtages ved 2/3 stemmer af de fremmødte på årets generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning

FOR forslaget stemte	17
IMOD forslaget	0
UNDLOD at stemme	0

Forslaget var hermed vedtaget.

Ad 6 - Valg af bestyrelse.

Martin Wiboe blev valgt som formand.

Lars Klitte blev valgt som bestyrelsesmedlem i det resterende af Martin Wiboes periode.

Der var nyvalg til Julie Kjær og Anders Boeberg i bestyrelsen.

Som suppleanter blev Henrik Voigt og Christian Isgren Mortensen valgt

Bestyrelsen består herefter af følgende:

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Årstal</i>
Formand Martin Wiboe	S. 77, 1. tv.	På valg i 2022
Lars Klitte Erichsen	B. 13, st. tv.	På valg i 2022
Louise Müller Jensen	S. 77, st. th.	På valg i 2022
Julie Kjær	S. 77, 2. th.	På valg i 2023
Anders Boeberg	S. 75, 1. tv.	På valg i 2023
Suppleant Henrik Voigt	B. 13, st. th.	På valg i 2022
Suppleant Christian Isgren Mortensen	B 13, 2. tv.	På valg i 2022

Ad 8 - Eventuelt

Fibernet

Bestyrelsen ønskede tilkendegivelse fra forsamlingen om at gå videre med indhentning af tilbud på at få etableret fibernet i foreningen.

Der findes to mulige løsninger på fibernet. En løsning hvor foreningen ejer installationerne og en anden løsning hvor udbyderen ejer installationerne.

Bestyrelsen havde på forhånd indhentet et tilbud på kr. 250.000 hvor foreningen ejer løsningen. Der opstod dog debat om hvorvidt foreningen selv står for driften i dette tilfælde.

Bestyrelsen vil forsøge at få indhentet forskellige tilbud på de forskellige løsninger der findes og fremlægge et muligt forslag for foreningen på en kommende generalforsamling.

Udskiftning af lejlighedsdøre

Bestyrelsen ønskede tilkendegivelse fra forsamlingen om at gå videre med indhentning af tilbud på udskiftning af lejlighedsdøre, for at mindske lyd fra opgangen og optimere isoleringen ind til boligerne.

Bestyrelsen havde fået et forhåndstilbud på henholdsvis 690.000 for en type dør inkl. karm og 666.000 på en anden type dør inkl. karm.

Der var stor debat om, og delte meninger om hvorvidt det ville være en bedre løsning for foreningen, af få installeret et låsebrik system på døren, og bruge pengene der i stedet.

Bestyrelsen har taget ønskerne fra debatten til efterretning, og vil se på mulighederne for et tilbud på enten døre eller et låsebrikssystem.

Varme

Da flere i foreningen oplever problemer med varme fra radiatorerne, vil bestyrelsen forsøge at få en VVS-installatør ud for at tjekke hvad problemet skyldtes.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:05 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet ved digital signatur.

Dirigent og referent
Rikke Emanuel Møller

Martin Wiboe
Lars Klitte Erichsen
Louise M. Jensen
Julie Kjær

Anders Boeberg

PENNEO

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

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

Martin Casper Wiboe

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-198528310806

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-11-03 14:09:40 UTC

NEM ID 

Julie Kjær Nicolajsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357149071019

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-11-05 13:14:34 UTC

NEM ID 

Louise Müller Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-11-07 14:56:56 UTC

NEM ID 

Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681195162362

IP: 185.19.xxx.xxx

2021-11-07 21:45:21 UTC

NEM ID 

Anders Boeberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-711496772817

IP: 217.61.xxx.xxx

2021-11-10 00:42:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZEJY-2WG2E-KME8U-0AY10-MEGBT-7BNL8

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>