

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

København, den 03. november 2022  
Jour. nr.: 1-644

### **Referat fra ordinær generalforsamling**

År 2022, den 26. oktober kl. 19:00 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.*

20 ud af foreningens 36 andele var repræsenteret, heraf 1 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 11. oktober 2022 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.

### ***“Bestyrelsens beretning for året 2021/2022***

*Endnu et år er gået, og vi har nu været en andelsforening i seks år. I 2022 har vi fået tre nye andelshavere: Susanna og Martin i nr. 11, og Niels i nr. 13. Velkommen til!*

*Vi forbedrer løbende ejendommen, og vi for første gang i et par år har vi afholdt to arbejdsdage. Tak til alle, der møder op og gør en indsats.*

*Der er afholdt 5-årsgennemgang af de nye vinduer, som blev installeret efter stiftelsen. Vi har fået skiftet låsene til kælder og vaskerum til en mere sikker og moderne model.*

*Varmesystemet i ejendommen er blevet justeret, så det fungerer bedre til vinter.*

*Og endelig er der plantet tre japanske kirsebærtræer på plænen mod Sorgenfrigårdsvej.*

*I løbet af året har vi underskrevet aftale med TDC Net om at etablere fibernet i ejendommen, og forventningen er, at dette vil ske i første halvdel af 2023. Etableringen sker uden omkostninger for foreningen, og uden at den eksisterende løsning til kabel-tv ændres. Men for dem, der ønsker det, bliver det muligt at få en hurtigere og mere stabil internetforbindelse.*

*I samfundet tales der meget om økonomi i disse tider, og vores forening er selvfølgelig ingen undtagelse. Bestyrelsen foreslår at bevare det nuværende realkreditlån, at andelskronen hæves og at boligafgiften stiger med 1 %. Nedenfor er en kort opsummering af vores overvejelser omkring foreningens økonomi.*

*Ejendommens værdi er sat efter valuarvurdering, og vi har siden 2020 benyttet den samme, ”fastfrosne” vurdering. Ved at bruge den samme vurdering, kan vi bedre undgå et fald i andelskronen, og bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med dette.*

*Vi omlagde i 2021 vores realkreditlån til et fastforrentet lån på 1 % rente. Med de seneste måneders rentestigninger ser det ud til, at det var en fornuftig beslutning – vi kender vores økonomi i de næste mange år, og vi afdrager hvert år ca. 750.000 kroner på lånet.*

*Når renten stiger, falder kursværdien af lånet. Det vil sige, at foreningen (i princippet) kunne betale lånet tilbage med et lavere beløb, end vi faktisk skylder. Kursværdien bliver regnet med i vores egenkapital, og derfor kan vi hæve andelskronen med baggrund i, at vi nu har en lavere gæld.*

*Vi ville kunne omlægge vores lån til et med lavere restgæld, og dermed ”sikre” kursgevinsten mod at renten falder igen. Efter rådføring med finansiel rådgiver hos vores administrator, har vi besluttet ikke at omlægge lånet. En omlægning vil være spekulation i at renten falder igen, og indtil da vil de øgede omkostninger formentlig betyde en markant forøgelse af boligafgiften. Vi har et rigtig godt lån, og det giver mening at holde fast i det.*

*Vores forslag til Generalforsamlingen er derfor, at vi hæver andelskronen med halvdelen af det mulige. Dermed vil værdien af andelene stige, men stadig med plads til at renten kan falde igen, uden at andelskronen skal sænkes.*

*De højere priser i samfundet vil medføre øgede omkostninger til den løbende drift af foreningen. De*

*præcise tal kender vi først til næste år, men det er fornuftigt at forberede os allerede nu. Derfor foreslår Bestyrelsen at hæve boligafgiften med 1 %.*

*Fra foreningens side skal der lyde en stor tak til Per, som også i år har gjort et stort og grundigt stykke arbejde med at vedligeholde ejendommen og med at løse en masse praktiske problemer. Vi sætter stor pris på din hjælp.*

*Årets generalforsamling afholdes d. 26. oktober 2022, og vi håber på at se et godt fremmøde.”*

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Rikke Emanuel Møller gennemgik årsregnskabet for 2021/2022 som udviste et resultat på 989.692 og resultat efter afdrag på prioritetsgæld på 260.363.

Andelskronen var opgjort til kr. 187,5816, svarende til kr. 13.000,00 pr. m2.

Årsregnskabet for 21/2022 med andelskrone på **187,5816** blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som var baseret på en 1% stigning i opkrævning af boligafgift pr. 1/12-2022.

Til udvendig vedligeholdelse og genopretning var afsat kr. 300.000.

Det budgetterede resultat var 803.076 og efter betaling af prioritetsafdrag, vil der være et likvidt resultat på kr. 55.304

Dirigenten satte budgettet for 2022-2023 til afstemning.

Budgettet for 2022-2023 blev vedtaget med 1 stemme i mod.

### **Ad 5 - forslag:**

Da der ingen indkomne forslag var, udgik punktet.

### **Ad 6 - Valg af bestyrelse.**

Martin Wiboe blev genvalgt som formand.

Lars Klitte Erichsen og Louise Müller Jensen blev begge genvalgt som bestyrelsesmedlem for en 2 årig periode.

Som suppleanter opstillede Henrik Voigt, Christian Isgren Mortensen og Jess Carlsen.

Da der jf. foreningens vedtægter kun skal vælges 2 suppleanter, gav hele forsamlingen accept på, at bestyrelsen kunne fortsætte med 3, da suppleanterne ikke er tegningsberettigede og derfor ikke vil have nogen indflydelse på bestyrelsens fremtidige arbejde.

### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Årstal</i>
Formand Martin Wiboe	S. 77, 1. tv.	På valg i 2023
Lars Klitte Erichsen	B. 13, st. tv.	På valg i 2024
Louise Müller Jensen	S. 77, st. th.	På valg i 2024
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 2023
Suppleant Christian Isgren Mortensen	B 13, 2. tv.	På valg i 2023
Suppleant Jess Carlsen	S. 75, st. tv.	På valg i 2023

### **Ad 8 - Eventuelt**

#### **Lejlighedsdøre**

Bestyrelsen ønskede tilkendegivelse fra forsamlingen om at gå videre med indhentning af tilbud på udskiftning af lejlighedsdørene. Hertil blev det tilføjet om bestyrelsen vil undersøge muligheden for trepunktssikring i låsen og evt. sikring af opgangsdørene og dørtelefonerne.

Forsamlingen gav tilkendegivelse til bestyrelsen om at gå videre med indhentning af tilbud. Om tilbuddet indebærer andet end lejlighedsdørene er uvist.

#### **Fjernvarme**

Der fremkom spørgsmål fra forsamlingen om hvilket fjernvarmeværk foreningen er tilknyttet, hertil var svaret vest forbrænding.

#### **Afmærkning af p-plads**

Da flere i foreningen oplever udfordringer med at finde parkeringsplads, var der forslag om at gå videre med muligheden for en evt. optegning af parkeringsbåse, for at skabe flere parkeringspladser, og evt. muligheden for at inddrage noget af fællesarealerne til parkering.

Bestyrelsen vil se nærmere på problemet.

#### **Udendørsbelysning**

Der var ønske om mere udendørsbelysning på fællesarealerne, dette vil bestyrelsen gå videre med.

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  
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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Rikke Emanuel Møller

### Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-11 09:52:21 UTC

NEM ID 

## Rikke Emanuel Møller

### Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-11 09:52:21 UTC

NEM ID 

## Rikke Emanuel Møller

### Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-11 09:52:21 UTC

NEM ID 

## Martin Casper Wiboe

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15

Serienummer: a40ffd32-9141-46a9-9dc4-87d8589c4b21

IP: 109.70.xxx.xxx

2022-11-11 10:04:40 UTC

Mit  

## Lars Klitte Erichsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15

Serienummer: 254d1839-48f4-44fa-8793-4da4e0a7ca77

IP: 185.19.xxx.xxx

2022-11-11 20:33:11 UTC

Mit  

## Anders Boeberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15

Serienummer: PID:9208-2002-2-711496772817

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-11-12 23:19:01 UTC

NEM ID 

## Julie Kjær Nicolajsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15

Serienummer: PID:9208-2002-2-357149071019

IP: 192.38.xxx.xxx

2022-11-13 13:29:53 UTC

NEM ID 

## Louise Müller Perthou


### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Baunehøjvej 11-15

Serienummer: PID:9208-2002-2-458020657042

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-13 18:25:35 UTC

NEM ID 

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 tidsstempelt 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>