

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

København, den 11. november 2024
Jour. nr.: 1-644

Referat fra ordinær generalforsamling

År 2024, den 30. 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. Ændring af vedtægternes §6 Andel.
 - b. Beboerforslag – ændring af vedtægternes §12 Fremleje.
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 5 ved fuldmagt. Udover de repræsenterede andelshavere deltog Rikke Emanuel Hvilsom fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Lars Klitte Erichsen bød velkommen og foreslog Rikke Emanuel Hvilsom som dirigent og referent. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og noterede, at indkaldelsen var udsendt den 14. oktober 2024 og konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og at generalforsamlingen var

beslutningsdygtig med undtagelse af dagsordens punkt 5. forslag.

Forslag a. kunne kun foreløbigt vedtages da forslaget krævede 2/3 fremmødte og forslag b. udgik da forslaget krævede 100% fremmøde, da forslaget omhandlede ændring af et stiftelsesgrundlag.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning.

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

“Bestyrelsens beretning 2024

Årets resultat:

Året resultat var et overskud på 866.000 kr.

Valuarvurdering:

Vi har fået lavet en ny valuarvurdering, hvor ejendommen vurderes til 86.500.000 kr., som er 4.500.000 kr. højere end den fra 2023. Vi har valgt at bibeholde fastfrysningen fra 2020 på 78.750.000 kr.

Bestyrelsen:

Vi startede med 5 bestyrelsesmedlemmer efter sidste års generalforsamling, men er i løbet af året blevet reduceret til 3. Martin måtte tidligt trække sig, og Louise, som har været med fra starten, ”blev sparket ud”, da hun valgte at flytte i løbet af sommeren. Derudover mister vi lige om lidt Pernille, der blev valgt ind sidste år, da hun også har valgt at flytte – Tak for indsatsen. Det betyder, at vi har brug for nye folk i bestyrelsen, så vi opfordrer andelshavere til at stille op.

Lejlighedsdøre:

Vi fik i løbet af sommeren udskiftet lejlighedsdøre. Vi håber, at I er glade og tilfredse med resultatet. Vi har udarbejdet en liste til tømreren med de indmeldte fejl og mangler med henblik på udbedring. Vi er desuden i gang med at anskaffe navneskilte til dørene/væggen.

Arbejdsdag:

Vi har afholdt to arbejdsdage: 2. søndag i maj og sidste søndag i september. Disse dage er faste, så I kan allerede nu sætte kryds i kalenderen i 2025. Der henholdsvis 13 og 8, der deltog. Parfumefri vaskemaskiner: Efter ønske på sidste års generalforsamling er 2 af vores 3 vaskemaskiner gjort parfumefrie.

Boligafgift:

Vi foreslår en stigning i boligafgiften på 1%.

Lejelejligheder:

Der er i løbet af året blevet solgt 2 lejelejligheder. Efter regnskabsårets udgang er der solgt yderligere én lejlighed, så der er nu 7 tilbage.

Igen i år vil vi gerne give en kæmpe tak til Karl-Erik for det store arbejde han har gjort med havearbejde, vicevært opgaver m.m. for vores forening og bestyrelsen. Og en sidste tak til Per for den store hjælp, han har været for bestyrelsen og foreningen siden starten. Vi mistede jo desværre Per i

sommer efter en periode med sygdom.

Til sidst vil vi gerne byde vores 7 nye andelshavere velkommen til foreningen:

Jacob, Sorgenfrigårdsvej 71, 1. th.
Benjamin, Sorgenfrigårdsvej 73, 2. th.
Celina, Sorgenfrigårdsvej 79, st. mf.
Mille og Lasse, Baunehøjvej 11, 1. th.
Caroline, Sorgenfrigårdsvej 77, st. th.
Christina, Sorgenfrigårdsvej 77, 1. tv.
Anika, Sorgenfrigårdsvej 79, 2. tv.”

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Rikke Emanuel Hvilsom gennemgik årsregnskabet for 2023/2024 som udviste et resultat på 865.953 og resultat efter afdrag på prioritetsgæld på 98.814.

Andelskronen var opgjort til kr. 202,0180, svarende til kr. 14.000 pr. m2.

Årsregnskabet for 23/2024 med andelskrone på **202,0180** 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 2024/2025, som var baseret på en 1% stigning i opkrævning af boligafgift pr. 1/1-2025.

Til udvendig vedligeholdelse og genopretning var afsat kr. 500.000.

Det budgetterede resultat var 535.386 og efter betaling af prioritetsafdrag, vil der være et likvidt resultat på kr. -262.905.

Dirigenten satte budgettet for 2024/2025 til afstemning.

Budgettet for 2024/2025 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5 - forslag:

Forslag a. Ændring af vedtægternes §6

“Nuværende ordlyd:

§ 6 Andel:

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. Fordelingstallet for de enkelte andele er lig med den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør af summen af samtlige boligafgifter for alle boligerne, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling. Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen. De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.

Foreslåede ordlyd:

§ 6 Andel:

*Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal. **Der opgøres pr. m².** Øvrige lokaler har, indtil generalforsamlingen bestemmer andet, intet fordelingstal, idet lokaliteterne udlejes eller benyttes af andelsboligforeningen. De således ovenfor fastsatte fordelingstal kan ikke ændres, så længe der ikke sker ændringer i bygningernes status, indretning eller brug.”*

Dirigenten fremlagde forslaget og orienterede forsamlingen om at forslaget ikke have betydning for boligafgiften, blot den må den bliver beregnet på. Forslaget et stillet for at gøre det mere gennemskueligt at beregne boligafgiften.

Forslaget om ændring af vedtægternes §6 blev sat til afstemning:

For: 21
Blank: 0
Imod: 0

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget.**

Forslag b. Beboerforslag – ændring af vedtægternes §12 fremleje.

”Jeg henvender mig, da jeg ønsker at komme med et forslag til årets generalforsamling.

Det vedrører andelsforeningens vedtægter §12 (Fremleje).

Mit forslag er at denne skal justeres sådan at de første to linjer i paragraffen fjernes. Sådan at udleje vilkårene bliver ens for alle andelshavere i foreningen.

Begrundelsen for dette er at andelshaverne har været udskiftet og andelsforeningen blev stiftet for 7 år siden, så jeg mener ikke at denne forfordeling bør være aktuel længere.

Mit ønske er at alle i foreningen har ens regler.

Mvh.

Julie Kjær (Sorgenfrigårdsvej 77, 2. th)”

Forslaget udgik da forslaget kræver enstemmighed for samtlige andelshavere i foreningen da forslaget vedrører ændring af stiftelsesgrundlag.

Ad 6 - Valg af bestyrelse.

Som formand opstillede Lars Klitte Erichsen og blev valgt med applaus.

Andreas Granskov og Simon Juul opstillede begge for en 2-årig periode og blev valgt med applaus.

I det Pernille Winther fraflytter foreningen det kommende år, skulle der også vælges et nyt medlem til det resterende af hendes periode. Her opstillede Sidsel Vig Hansen og blev ligeledes valgt med applaus.

Som suppleanter opstillede Niels Brandt Partoft og Cecilie Neipper. Begge blev enstemmigt valgt.

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 2026
Andreas Granskov	S. 73, 1. tv.	På valg i 2026
Sidsel Vig Hansen	S. 79, 2. mf.	På valg i 2025
Simon Juul	S. 79, s. th.	På valg i 2026
Henrik Voigt	B. 13, st. th.	På valg i 2025
Suppleant Niels Brandt Partoft	B. 13, 1. tv.	På valg i 2025
Suppleant Cecilie Neipper	S. 73, s. th.	På valg i 2025

Ad 8 - Eventuelt

Tryk og manglende varme på vandet.

Der var en af andelshaverne der nævnte det dårlige tryk i bruseren og manglende varme. Dette kan muligvis skyldes at filteret i termostaten skal renses.

Opslagstavler.

Der var ønske fra en af andelshaverne om at bestyrelsen begynder at benytte foreningens opslagstavler til vigtig information. Der var ligeledes et klart ønske om at bestyrelsen melder ud hvis de er underbemandet eller mangler hjælp til diverse opgaver.

Rengøring af opgange.

Pt. Er det kun trapperne der rengøres i opgangene. Bestyrelsen vil se på muligheden for at få et eksternt firma ud til at lave hovedrengøring.

Betaling i vaskeriet.

Der var ønske fra flere andelshavere om at der skulle ses på et nyt betalingssystem i vaskeriet.

Døren i vaskeriet.

Der fremkom et ønske fra en af andelshaverne om, at man viser hensyn når døren i vaskeriet lukkes, da larmen kan høres i boligen.

Parkeringspladser:

Da flere andelshaver ytrede at de ønskede at få etableret parkeringspladser i foreningen, valgte flere

i forsamlingen at oprette et ”parkeringsplads udvalg”. Hvis man ønsker at deltage i dette udvalg, skal man henvende sig til bestyrelsen på mail: support@abbs-lyngby.freshdesk.com

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:27 og takkede for god ro og orden.

Underskrevet ved digital signatur.

Dirigent og referent
Rikke Emanuel Hvilsom

PENNEO

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

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

Rikke Emanuel Hvilsom

Dirigent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-11-21 09:18:33 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Referent

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-11-21 09:18:33 UTC



Rikke Emanuel Hvilsom

Administrator

Serienummer: d78e3324-655f-44e4-864b-8e7a511fc41d

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-11-21 09:18:33 UTC



Lars Klitte Erichsen

Bestyrelsesformand

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

IP: 185.19.xxx.xxx

2024-11-21 09:27:32 UTC



Simon Juul

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3b7c5ee1-ed3b-40e0-ab13-3997fdaf2ee7

IP: 78.153.xxx.xxx

2024-11-21 09:28:42 UTC



Sidsel Vig Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 44484839-8d19-46d2-941f-9cceab596548

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-21 10:32:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8MM48-K1IEN-PYOC6-FWUBW-ELUJ-3L3UZ

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/validator**

PENNEO

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

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

Andreas Granskov

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0b2a6fe7-312d-4cab-81ab-071c1855b244

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-11-21 10:43:36 UTC



Henrik Voigt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 65332150-895f-44e9-91e1-85bca93a57fd

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-11-21 19:18:19 UTC



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/validator**