

Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Referat fra ordinær generalforsamling den 13. oktober 2022

Torsdag den 13. oktober 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Mette Skovgaard, Carl Møllers Allé 4, 1. th., 2860 Søborg.

Tilstede var 11 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Foreningens formand Mette Skovgaard Steensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Mette Skovgaard Steensen blev valgt som dirigent og Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi skriver nu 2022 og sikke et år!

Bestyrelsen har i det forgangne regnskabsår holdt 14 bestyrelsesmøder, hvor der er blevet diskuteret stort og småt. Som foreningens øverste beslutnings- og ledelsesorgan, har vi arbejdet med foreningens interesser i højsædet. Der har også skulle tages nogle vigtige, og for nogle andelshavere muligvis omvæltende, beslutninger, men dette vender jeg tilbage til senere i beretningen.

Tilbage i december 2021 fik vi taget et af de vigtigste spadestik i vores vinduesprojekt. Der var licitation blandt forskellige entreprenører og med tæt rådgivning fra vores arkitekt, Jan Abildskov, fik vi underskrevet en kontrakt med Jesper og Sjællands Vindues- og Dørcenter. Dette viste sig at være en rigtig god beslutning.

Efter underskriften var sat startede blandt andet den nødvendige opmåling og mandag i uge 33 kunne de skære det første vindue fri i nr. 4!



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Vi er indtil videre meget tilfredse med resultatet og vi er rolige omkring resten af projektets forløb. Sjakket bestående af Michael og Frederik har været en sand fornøjelse at have gående herude.

Det var dog ikke helt uden bump på vejen, at projektet kunne starte. Tilbage i marts i år måtte vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, fordi vi som bestyrelse stillede forslag om at hæve kontantlånet fra kr. 2.700.000 til kr. 3.500.000. Dette fordi vi, i forbindelse med, at Isabella renoverede sin kvistlejlighed, kunne konstatere, at der var lavet en gennemgående konstruktionsfejl i tagkonstruktionen (tilbage fra 2008). Der var, fra de fremmødte andelshavere, fuld opbakning til forslaget.

Ikke alt skulle dog komme til at handle om vores vinduer. I maj måned gik vores to gamle vaskemaskiner på pension og vi fik installeret to nye.

Om det var på grund af vores state of the art vaskerum eller blot vores beliggenhed vides ikke, men i løbet af året var der stor tilslutning til vores eksterne venteliste.

Som den formentlig eneste forening i Storkøbenhavn havde vi ikke gebyr på ifm. opskrivning på vores eksterne venteliste og det fik vi lavet om på. Vi har derfor indført et gebyr på 200 kr. årligt og ved betaling af dette kan de oplistede beholde deres plads i køen.

September kom snigende og dermed også den ene af vores to årlige havedage. På trods af en baghave fuld af vinduer og døre, gennemførte vi dagen, som viste sig både at blive produktiv og rigtig hyggelig. Traditionen tro ristede vi pølser på grillen og bød på en både sodavand og snacks i løbet af dagen. Tak til alle jer der mødte op.

Vi var også heldige med vejret på havedagen, da vi vidste at efteråret godt kunne byde på en del vand fra oven. Hvad vi dog ikke vidste var, at der skulle komme vand fra oven indendørs. En tæring på et vandrør i nr. 2 medførte, i start september, en mindre syndflod i kælderen, som desværre ramte alle kælderrum til venstre. Dette betød en større korrespondance med fugt-folk, taksator og forsikringsselskaber. Der kom efter lidt venten skub i tingene og projektet med at få udbedret skaderne er fortsat i gang.

Som bestyrelse var vi flere gange i løbet af året under maksimalt pres. Dette fordi der var mange bolde i luften og ikke altid forudsigelige udfordringer, der også skulle tages hånd om.

Set i et større perspektiv var disse udfordringer ikke noget at skrive hjem om, hvis de blev sammenlignet med det, der foregår på verdensplan: energikrisen!

Som konsekvens af dette satte vi vores a conto varme op med 900 kr./måned i september med indvirkning fra 1. november 2022. Dette er vi, i skrivende stund, ikke klar over, om kan have omvæltende konsekvenser for nogle af jer og vi håber at alle kommer igennem krisen med skindet på næsen.

Et af vores kommende projekter ligger meget godt i tråd med energikrisen. Vi er i den kommunale fjernvarmekø. Dette betyder at vi, inden for overskuelig fremtid, skal have installeret et fjernvarmeanlæg. Hvornår og hvordan dette sker vil der komme yderligere information om, når tid er. Indtil videre nyder vi alle vores nye, og mere tætte, vinduer.

Et andet af vores kommende projekter er vores hegn og låger i haven (mod Carl Møllers Allé og Søborg Hovedgade). Information om dette følger også.

Slutteligt vil jeg igen i år takke resten bestyrelsen for de mange mange timers arbejde både til møder, med arkitekter, entreprenør og sjakbajs, tid i vores vaskekælder, tilstedeværelse ved fremvisninger, tid med administrator i telefonen og meget meget andet. Uden jer havde A/B Carl Møllers Allé 2-4, 2860 Søborg ikke været, hvad det er i dag.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Tusind tak!

På vegne af hele bestyrelsen

Mette Skovgaard

Der fremkom følgende kommentarer og bemærkninger til beretningen:

- Havedagen i september 2022 gik godt trods udskiftningen af vinduerne.
- Boligafgiften steg ved optagelse af foreningens lån til vinduerne den 1.9.2022 og AC Varme blev reguleret pr. 1.11.2022 grundet de stigende priser på gas.
- Det går for langsomt med den vandskade der pt. er i foreningen. Recover er langsomme. Der er stadig fugt i lejligheden, og der er måske fare for skimmelsvamp. Skadelidte synes bestyrelsen har været for langsom med et svar til skadelidte. Recover og taksator er rykket. Bestyrelsen følger op og skadelidte får en status.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Referenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 237.500 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 387.666 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 13. oktober 2022

A1	Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4
A2	Adresse ...	Carl Møllers Allé 2-4, 2860 Søborg
A3	CVR-nr. ...	26 14 08 38

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	31.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.380 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	6.902.351 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.523 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	880 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

K1	Andelsværdi ...	9.460 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	8.093 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	17.553 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2014)
----	--	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	-61 %
---	--	-------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 23,65 kr. (sidste år: 23,65) svarende til 9.460 kr. pr. m² på baggrund af den fastholdte vurdering af 25. juni 2020.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Referenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften hvert år den 1. juli stiger med 1,5 %. Jf. referat fra 2015

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Der fremkom ønsker fra forsamlingen, at såfremt bestyrelsen påtænker at omlægge foreningens lån, vil det være dejligt hvis andelshaverne blev informeret. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

På denne generalforsamling var formand Mette Skovgaard Steensen på valg og Mette modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Emil Højbjerg Jensen og Dan Poulsen på valg og de modtog begge genvalg.

Der blev ikke valgt nogle suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mette Skovgaard Steensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Freja Omega Menghini Elleby	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Emil Højbjerg Jensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Dan Poulsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Line Højbjerg Jensen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

I kælderen er der to kælderrum, der er låst og håndværkerne kan derfor ikke komme ind og komme videre med vandskaden. Dette følger bestyrelsen op på.

Status på modtagelse af fjernvarme i foreningen er, at der er betalt tilslutningsbidrag i august 2022 og foreningen er kommet med i køen for modtagelse af fjernvarme, men der vil gå ca. et år før foreningen kan komme videre med fjernvarmetilslutningen. Bestyrelsen følger op på ventetiden for fjernvarme.

I en stuelejlighed i nr. 2 er der etableret glasdør i køkkenet i forbindelse med vinduesudskiftningen, da bestyrelsen har ønsket at give bygningen et ensartet udtryk. Udskiftningen af vinduer er sket i henhold til bygningens gamle tegninger.

En andelshaver syntes at opgangsdørene er grimme. Bestyrelsen informerede om, at alle havde haft mulighed for at bidrage med ønsker til vinduesprojektet.

Status på foreningens låger er, at når vinduesudskiftninger er færdig, bliver hegn og låger set efter. Der skal findes en løsning og det har høj prioritet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:50.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

carlmollersalle.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Mette Skovsgaard Steensen (dirigent og formand), Freja Omega Menghini Elleby (bestyrelsesmedlem), Emil Højbjerg Jensen (bestyrelsesmedlem), Line Højbjerg Jensen (bestyrelsesmedlem) og Dan Poulsen (bestyrelsesmedlem)



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.”

Dan Almhøj Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: cb394632-c39e-4932-a702-d1b00fcfece4

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-11 08:21:27 UTC



Mette Morine Skovgaard Steensen

Dirigent

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 46.230.xxx.xxx

2022-11-11 20:49:58 UTC



Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 46.230.xxx.xxx

2022-11-11 20:49:58 UTC



Line Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: 8dba67bd-b188-4af4-9816-c99df6a36315

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-11-13 12:43:57 UTC



Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: PID:9208-2002-2-571759477875

IP: 185.15.xxx.xxx

2022-11-14 09:00:54 UTC



Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: 87a5f96b-2658-48f9-ae9e-2a2eafd5fbbd

IP: 185.26.xxx.xxx

2022-11-17 11:48:21 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4KEYF-OUCE5-QA0X7-OLJFG-AXPLK-GYWOL

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>