

Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. oktober 2021

Torsdag den 14. 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 bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lars Thorsager fra SJELDANI blev valgt som dirigent referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen til GF 2021 hvor vi igen kan være fysisk samlet. Covid-19 er blevet en del af hverdagen og vi forsøger alle sammen at navigere igennem på bedst mulig vis. Vi har fortsat ingen særlige tiltag i foreningen, men vi holder os løbende opdateret og retter til efter sundhedsmyndighedernes retningslinjer.

Allerførst skal lyde et velkommen til de nye: Isabella og Kassandra. Flere af os har hilst på jer begge og vi er glade for, at I har lyst til at være en del af vores lille fællesskab.

Bestyrelsens beretning er denne gang en kortere udgang, da den lange blev skrevet i foråret i forbindelse med vores urafstemning. På trods af det kun er et halvt år siden den sidste beretning blev sendt ud, er der dog alligevel sket lidt i vores forening.

Vi døjede med en del larm fra vandrørene, særligt i 4'eren, som vi endelig fandt årsagen til; det viste sig at være et armatur der skulle skiftes. Det var et lidt mindre indgreb end muligt forventet, og vi undgik denne gang at skulle skifte flere vandrør ud.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

I april afholdt vi vores jubilæumsfest med stor tilslutning og det var en rigtig hyggelig eftermiddag/aften. I maj havde vi en velbesøgt havedag med mange aktive hænder. Det er dejligt at se så mange støtte op om vores fælles have og sammenholdet i foreningen.

Som vi alle blev bekendt med omkring årsskiftet 20/21, ville vores aflæsningsperiode blive justeret, så det nu følger kalenderåret. Det gav en del bøvl og efter mange samtaler, mails mv til Sjeldani og vores udbyder, lykkedes det os endelig at få afsluttet varmeregnskabet.

Vores vinduesprojekt er også stadig i gang. Tegningerne er modtaget, der er fundet mulige entreprenører. I morgen fredag er der møde med arkitekt Jan, hvor vi kigger på udbudsmateriale. Vi ved, at vi alle døjer med gener; utætheder, lukkemekanismer der ikke er fuldt funktionelle mv. og vi arbejder, i vindues-udvalget, fortsat på højtryk for at få renoveringen sat i gang.

Husets viceværter, Total Ejendomsservice, bliver hele tiden evalueret og der holdes øje med tilskrivning/fraskrivning af opgaver.

Lågerne ud til CMA og Søborg Hovedgade fik en opstramning og nu skal de lukkes hensigtsmæssigt. De er dog fortsat et projekt vi bliver ved med at vende tilbage til, fordi der hele tiden dukker udfordringer op. Vi, i bestyrelsen, kigger på løsninger og rådfører os med flere, der har mere forstand på sådanne projekter, end vi har.

Det næste projekt der bliver sat i søen er renovering af vores indgangspartier. Mere om disse følger. Slutteligt vil jeg igen gerne takke resten af bestyrelsen for det hårde arbejde, de mange timer og den store indsats I alle har gjort.

Tak!

På vegne af hele bestyrelsen
Mette Skovgaard

En beboer kunne oplyse, at han fortsat havde larm fra vandhanerne fra badeværelset. Yderligere dunker rørene i radiatorerne. Bestyrelsen oplyste, at den dunkende lyd blev skabt af udvidelserne i rørene ved samlingen mellem de kolde og varme rør.

Vinduesprojektet forventes at starte hen over vinteren. Bestyrelsen oplyste, at de indhenter en fast pris på projektet, således projektet både billigere og hurtigere vil blive afsluttet. Udskiftningerne af vinduerne vil ske løbende, således der vil være så få gener som muligt ved vinduesudskiftningen.

En beboer spurgte ind til de flere mails om forbrugsregnskaberne, da det ikke entydigt fremgik, om han skulle have penge tilbage eller efteropkræves. Det blev oplyst, at tilbagebetalingen/efteropkrævningen fremgår af vedhæftede forbrugsregnskab. Såfremt tilbagebetalingen overstiger den månedlige opkrævning, vil beløbet blive tilbagebetalt, såfremt der er indgået betalingsserviceaftale. Hvis der ikke er indgået betalingsserviceaftale og beløbet overstiger den månedlige opkrævning, er det nødvendigt at få oplyst kontooplysninger til udbetaling af beløbet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 152.311 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 384.492 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 Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	31.100.000 kr.
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.380 kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.969.561 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.912 kr. pr. m ²

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	867 kr. pr. m ²
----	--------------------------	----------------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	9.460 kr. pr. m ²
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	8.556 kr. pr. m ²
K3	Teknisk andelsværdi ...	18.016 kr. pr. m ²

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	59 %
----	--	------

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: 22,50) svarende til 9.460 kr. pr. m² på baggrund af den fastholdte vurdering af 25. juni 2020.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 1,5 %.

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.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Freja Omega Menghini Elleby og Line Højbjerg Jensen på valg og de modtog begge genvalg. Derudover havde bestyrelsesmedlem Maria Jensen forud generalforsamlingen meddelt, at hun ønskede at træde ud af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Dan Poulsen valgt.

Der blev ikke valgt nogle suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mette Skovgaard Steensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Freja Omega Menghini Elleby	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Emil Højbjerg Jensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Dan Poulsen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Line Højbjerg Jensen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at der i foreningen er en intern og ekstern venteliste. I øjeblikket ser ventelisterne således ud:

Intern venteliste:

- Større lejlighed: 4
- Sammenlægning: 2

Eksterne venteliste:

- 1-værelseslejligheder: 3
- 2-værelseslejligheder: 8
- 3-værelseslejligheder: 7
- 4-værelseslejligheder: 3
- 5-værelseslejligheder: 2

Hvis nogen ønsker at skrive sig op på ventelisten, kan det ske ved udfyldelse af kontaktformularen på hjemmesiden til bestyrelsen eller en direkte mail til bestyrelsen.

Det blev oplyst, at der vil komme yderligere tiltag til affaldssortering og der vil i nærmere fremtid ske udskiftning af skiltene ved affaldscontainerne.

En beboer opfordrede alle beboerne til at overholde vasketiderne. Bestyrelsen er derudover i kontakt med Miele for at løse problemerne med vaskemaskinerne. Det blev også forslået, at der blev lavet en parkeringsplads for tørrestativerne. Bestyrelsen arbejder videre med dette forslag.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:51.

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

carlmollersalle.sjeldani.dk

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

Lars Thorsager (dirigent), Mette Skovsgaard Steensen (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.”

Lars Thorsager

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:81744005

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-11-11 12:16:14 UTC

NEM ID 

Dan Almhøj Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-071202390558

IP: 80.196.xxx.xxx

2021-11-11 14:11:28 UTC

NEM ID 

Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-649430538194

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-11-11 17:08:17 UTC

NEM ID 

Line Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-584260341535

IP: 80.161.xxx.xxx

2021-11-12 15:07:32 UTC

NEM ID 

Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-090942591394

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-11-13 21:08:56 UTC

NEM ID 

Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-571759477875

IP: 185.15.xxx.xxx

2021-11-15 20:59:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EOITF-6BU8T-E4GJV-3B8UU-HZUUK-7ISYX

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 tidsstempet 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>