

Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Referat fra ordinær generalforsamling den 12. oktober 2023

Torsdag den 12. oktober 2023 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 12 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Foreningens formand Mette Skovgaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen har i det forgangne regnskabsår afholdt 14 bestyrelsesmøder/-arbejdsdage, hvor der er blevet diskuteret stort og småt. Som foreningens øverste beslutnings- og ledelsesorgan, har vi arbejdet med foreningens interesser i højsædet, og det gør vi fortsat.

Nogle af de sager vi sidder med er tungere end andre. Som mennesker kan vi ikke undgå at blive følelsesmæssigt påvirket i nogle af sagerne, da de vedrører andre mennesker, jer, og i nogle tilfælde meget alvorlige situationer. Vi forsøger at løse disse opgaver, det bedste vi kan, og vi er gode til at sparre med hinanden, så vi får taget de bedste beslutninger for jer, som individer, og os, som selvvalgt forening.

Tilbage i december 2022, den 21. for at være helt nøjagtig, modtog vi en kærkommen mail: vi var nu sat på listen over dem, der i foråret 2023, ville få installeret et fjernvarmesystem. GGF I/S (Gentofte Gladsaxe Fjernvarme I/S) forventede at starte hos os i uge 6. De skulle gennem Freja og Michaels have, ind i



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

tørrekælder og videre ind i fyrrummet.

Arbejdede startede som planlagt og forløb uden de store vanskeligheder. Vi blev koblet til systemet i uge 19. Systemet er fjernovervåget i døgndrift og GGF har adgang til ejendommen, så de kan vedligeholde og servicere hele døgnet.

Når nu installationen af nyt varmesystem gik så gnidningsfrit, havde vi tid til at beskæftige os med det, der har været mest af i dette regnskabsår: fra- og tilflytninger!

Vi har i flere år, siden 2017, været en andelsforening med to lejeboliger. Margits og Evas. I april 2023 fik Margit dog en længere ventet plads på et bosted, der passer bedre til hendes behov end vores ejendom kunne tilbyde. Dette bevirkede, at vi som forening solgte den ene af vores lejeboliger til en ny andelshaver: Lene, som flyttede ind i juli måned.

Vores ejendom har efterhånden en del år på bagen. Løbende er der blevet skiftet radiatorer, tag, faldstammer og vinduer, som det kan forventes på et byggeri som vores. Vi har af flere omgange, under besøg af VVS'ere fået kommentarer om vores vandrør. Dette har bevirket, at vi indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling den 24. august 2023, hvor bestyrelsen stillede forslag om, at bruge indtægten fra salg af lejebolig til udskiftning af vandrør. Dette kunne I se fornuften i, hvorfor dette blev enstemmigt godkendt. Og tak for det! Vi starter på indhentning af tilbud mv., når vores vindues-sag er afsluttet. Mere om dette senere.

Jeg vender lige tilbage til vores fra- og tilflytninger, da der er mere at berette.

Dan valgte i maj 2023 at flytte sammen med sin kæreste og solgte sin lejlighed til Kasper.

Aase, der var andelshaver i nr. 2 og lejede sin lejlighed ud til sin datter Susan, satte sin lejlighed til salg i foråret. Line, der boede på kvisten i nr. 4, så sit snit til at få lidt mere plads og købte Aases lejlighed. Line solgte sin lejlighed til Rikke 1. juli. Den 1. oktober flyttede Sebastian ud (nr. 4. 2. mf) og lejer i skrivende stund sin lejlighed ud til Alejandro. Vi har, som vores vedtægter foreskriver, både mødt og forhåndsgodkendt Alejandro.

I foråret, midt i al udskiftning af varmesystemet, fik vi endnu en hilsen fra kommunen. De arbejder hen imod at alle husejere, foreninger og offentlige institutioner skal kunne affaldssortere i højere grad end nu. Vi skal i nærtstående fremtid have plads til yderligere to containere: papir og tekstil.

Det har den konsekvens, at vores nuværende affaldsskur ikke er stort nok. Vi har derfor besluttet at flytte hele affaldsområdet over på den anden side af transformerstationen, der ligger midt i vores have.

Nikolaj, vores hus-gartner, har været så sød at hjælpe os med dette projekt, hvilket kan holde vores udgifter meget langt nede. På forhånd tak for denne håndsækning, Nikolaj!

Vi har også et ønske om, når det nuværende affaldsskur er flyttet, at få udvidet vores terrasse, og dette er vi i tæt dialog med Nikolaj om.

Mange af de projekter vi sætter i søen, er vi selv herre over og de fleste håndværkere møder op til aftalt tid og projektet bliver afsluttet til tiden. Dette er dog ikke tilfældet med vores vindues-projekt. Der skete desværre det, at Jesper, som er hovedentreprenør, blev sygemeldt. Langtidssygemeldt. Jesper er nu tilbage, på deltid, og vil besøge os, sammen med Jan (vores rådgiver), og sammen skal vi have et overblik over, hvad der skal færdiggøres. Vi vil holde jer løbende opdateret.

Trods perioder med frustration, mange ubesvarede mails, mange ubesvarede opkald og megen venten, vil vi ikke glemme hyggen. Vi vil derfor, traditionen tro, invitere jer til lystænding i slutningen af november. Bestyrelsen byder på æbleskiver og et glas glögg. Invitation følger når vi nærmer os.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Slutteligt vil jeg igen i år takke resten bestyrelsen for de mange mange timers arbejde både til møder, med arkitekter, entreprenør og sjakbajs, bestyrelsesarbejdsdage, 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, dét det er i dag.

Der fremkom følgende bemærkninger: _

- Hus-gartneren er ved at indhente tilbud på udvidelse af foreningens terrasse.
- Bestyrelsen tager kontakt til vinduesentreprenøren, når de har hørt fra foreningens advokat og foreningens rådgiver.
- Der fremkom spørgsmål til om lågen til terrassen også bliver ordnet. Til dette svarede bestyrelsen, at lågen også bliver ordnet. For at den fremtidige låge kan holde, er det vigtigt at beboerne lader være med at smække den for hårdt i, så skulle den gerne kunne holde i mange år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Referenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.653.533 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 453.818 kr. Underskuddet skyldtes især udgifter til udskiftning af vinduer med 1.881.600 kr. Reserven er stadig den samme på 6.902.351 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 26,50 kr. (sidste år: 23,65) svarende til 10.601,17 kr. pr. m² på baggrund af den fastholdte vurdering af 25. juni 2020.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 4 - Budget

Referenten gennemgik budgettet for 2023/2024, 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:



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

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 **vedtaget**.

Forslag 2 – Vedtægtsændring til § 11 om Fremleje

Bestyrelsen stiller forslag om at ændre vedtægternes § 11

Ændringer er markeret med **rød skrift** (sletninger markeres **rød og gennemstreget**)

§ 11

Ændring af 11.1

- (11.1) En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre **andelshaveren** ~~han~~ er berettiget dertil efter stk. 2 ~~og stk. 3~~. En andelshaver kan dog frit og ubegrænset fremleje til andelshaverens børn eller forældre. Bestyrelsen skal dog altid godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet **inden fremlejens begyndelse**.

Ændring af 11.2

- (11.2) En andelshaver ~~er, der har boet i når han har beboet~~ andels**boligen**~~lejligheden~~ i normalt mindst ~~et halvt~~ 2 år, ~~er~~ berettiget til at ~~frit~~ at fremleje eller -låne sin **andels**bolig med bestyrelsens tilladelse, ~~på de af den fastsatte betingelse~~ i en begrænset periode på normalt højst 2 år. ~~Tilladelse gives kun, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende~~ ~~Bestyrelsen skal inden fremlejens begyndelse godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet~~. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. ~~Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet~~. Bestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere for reglerne om 1 års beboelsespligt før ny fremleje.

Ændring af 11.3

- (11.3) ~~Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelse~~. Huslejens størrelse skal fastsættes og forhåndsgodkendes af Huslejenævnet inden fremlejens begyndelse. Sagsbehandlingsgebyr og øvrige udgifter forbundet hermed afholdes af andelshaveren.

Ændring af 11.4

- (11.4) Såfremt en andelshaver er ~~berettiget~~ berettiget til at fremleje sin ~~andelslejlighed~~ bolig jf. § 11.1 og § 11.2 skal fremlejekontrakten udarbejdes af foreningens administrator. Administrator er berettiget til at opkræve andelshaveren gebyr for udarbejdelse af fremlejekontrakten.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – Valuarvurdering



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Josephine Morris, Laura Witt Zehngraff og Tilde Olsen stiller forslaget om at der foretages en ny valuarvurdering for 2023.

Motivation: Grundet de betydelige investeringer i ejendommen i 2022/23 bl.a. nye døre og vinduer, fjernvarme m.v., stiller vi forlag om, at der foretages en ny valuarvurdering i 2023. På den baggrund kan der på en ekstraordinær generalforsamling tages stilling til, om den nuværende fastfrysning af valuarvurderingen fra 2020 skal ophæves.

Forslaget blev **trukket**, da vinduesudskiftningen er tilskrevet med 926.759 kr. på foreningens ejendom.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Freja Omega Menghini Elleby og Line Højbjerg Jensen valg og de modtog begge genvalg.

Derudover skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, da Dan Poulsen er fraflyttet foreningen. Som bestyrelsesmedlem for 1 år blev Lene Skovgaard Steensen valgt.

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 2025
Bestyrelsesmedlem	Emil Højbjerg Jensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Lene Skovgaard Steensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Line Højbjerg Jensen	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der fremkom ønske om, at der kom køkkenrulle i vaskerummet og et tørrestativ mere. Dette vil bestyrelsen sørge for sker hurtigst mulig.

Der er observeret poser i bio-affaldsbeholderen, som ikke er beregnet til bio-affald. Det blev oplyst, at der kun må smides grønt-poser (beregnet til bio-affald) i bio-affaldsbeholderen.

Havemand Nikolaj oplyste, at stolperne fra skraldeskuret kan genbruges til træterrassen.

Der var et ønske om en præsentationsrunde af foreningens beboere, overfor de nye beboere i foreningen. Alle præsenterede sig.

Julelyset bliver tændt i slutningen af november måned.



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Spørgsmål: Hvornår kommer der varme

Svar: Der er nogen som endnu ikke har varme efter foreningen er overgået til fjernvarme. Søndag den 29. oktober 2023 kl. 11.00 skal alle radiatorer udluftes samtidig. Alle beboere vil modtage en seddel om at være hjemme på dagen for udluftningen, så alle radiatorer i ejendommen bliver luftet ud samtidig. Bestyrelsen hjælper gerne på dagen, hvis man har problemer.

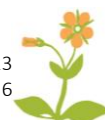
Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:10.

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 Lene Skovsgaard Steensen (bestyrelsesmedlem)



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4
A2	Adresse	Carl Møllers Allé 2-4, 2860 Søborg
A3	CVR-nr.	2614 0838

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	12. oktober 2023
--	------------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	☐	☒	☐
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	32.026.759 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	6.902.351 kr.
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	

	Gns. Kr. pr. andels-m2 år	
H1	Boligafgift	1.042 kr.
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	



Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	10.601 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	9.603 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	20.204 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	48 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

Penneo dokumentnøgle: CQ7PQ-DN37K-NU7F6-6NAQE-1Y16W-715WQ



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.”

Mette Morine Skovgaard Steensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Dirigent og formand

Serienummer: 9a278075-0a45-4ffc-a88f-b6efb3ca3e15

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-10-16 08:20:47 UTC



Mette Morine Skovgaard Steensen

Dirigent

På vegne af: Dirigent og formand

Serienummer: 9a278075-0a45-4ffc-a88f-b6efb3ca3e15

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-10-16 08:20:47 UTC



Lene Skovgaard Steensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 140 - AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: 1f3691b3-8968-46fc-acc3-9ceea0dfd309

IP: 83.91.xxx.xxx

2023-10-16 19:12:38 UTC



Line Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 140 - AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-10-18 16:29:57 UTC



Emil Højbjerg Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 140 - AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: 87a5f96b-2658-48f9-ae9e-2a2eafd5fbd5

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-10-19 19:05:14 UTC



Freja Omega Menghini Elleby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 140 - AB Carl Møllers Allé 2-4

Serienummer: 0908e145-f6dd-4d8b-bca4-132d8f2e7f40

IP: 185.15.xxx.xxx

2023-10-21 19:51:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: CQ7PQ-DN37K-NU7F6-6NAQE-1Y16W-715WQ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**