

# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

## Referat fra ordinær generalforsamling den 10. oktober 2024

Torsdag den 10. oktober 2024 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 i tørrerummet, Carl Mølleres Allé 4, kælderen, 2860 Søborg.

Tilstede var 17 medlemmer, 1 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

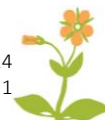
---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen til dette års ordinære generalforsamling. Vi er i år rykket i tørrekælderen og dette har vi gjort før med succes.

Bestyrelsen har i det forgangne regnskabsår holdt 16 bestyrelsesmøder, hvor der er blevet diskuteret stort og småt. Som foreningens øverste beslutnings- og ledelsesorgan, har vi arbejdet med foreningens interesser i højsædet.

Tilbage i juli 2023, hvor denne beretning lægger ud, bød vi Lene velkommen i Margits gamle lejlighed. Lene deltog på GF i 2023, hvor vi tilstedeværende fik lov til at hilse på hende.



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Margits lejlighed var den sidste af de to daværende lejelejligheder, som vi valgte at sælge som andel. Dette betød en indsprøjtning på foreningskontoen, som medførte en ekstraordinær GF den 24. August 2023. Bestyrelsen stillede hér forslag om, at benytte indtægten fra salget af Margits lejlighed til vedligehold af vores bygnings vand. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

I første omgang startede vi med rørføring i kældrene og i marts/april 2024 fik vi skiftet de nødvendige vandrør. Da der skulle skiftes rør både på fællesarealer og i kælderrum, var det nødvendigt at genhuse flere af de implicerede kælderrum. I, der skulle hjælpe med dette, skal have stor tak for jeres samarbejdsvillighed og tålmodighed.

I september 2023 flyttede ind i Sebastians lejlighed som lejer og er i skrivende stund just fraflyttet. Sebastian har solgt sin lejlighed til sin bror Frederik og Isabel, som vi byder hjerteligt velkommen.

I forhold til skiftet til fjernvarme, var det nødvendigt at udlufte radiatorerne. I oktober 2023 havde bestyrelsen én af tre arbejdsdage: vi var på besøg rundt hos jer alle sammen og udlufte radiatorer. Vi er glade for jeres forståelse og åbne døre.

Det første halvår af forgange regnskabsår var uden de helt store armbevægelser. Dette holdt dog ikke længe da vi i januar 2024 opdagede utætheder i vandrørene i kælderen i nr. 4, og vi var heldigvis hurtige med spande og gulvklude, samt et akut opkald til en VVS'er.

Det viste sig dog at være den eneste store "ulykke" i resten af regnskabsåret og vi brugte mest tid på fra- og tilflytninger. I februar overtog Liselotte og Steen lejligheden på kvisten i nr. 2, William overtog Kaspers lejlighed i marts og i april flyttede Milos, Sofie og Novak ind i Anettes lejlighed.

Laura meddelte os i maj 2024, at hun ønskede at sælge. Denne overtog jeg og er nu i gang med den helt store renovering.

Som vi efterhånden har erfaret, så er vores vinduesprojekt en af de helt store af slagsen. Det var derfor med glæde at vi i april 2024 kunne vi gennemgå vinduer/døre med entreprenøren for sidste gang og der var meget få småting der skulle udbedres. Vi er meget tæt på at kunne sætte sidste punktum.

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

Tusind tak!  
På vegne af hele bestyrelsen  
Mette Skovgaard

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

## Ad 3 - Årsrapport

---

Referenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens arkiv forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 80.936 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 458.127 kr. Underskuddet skyldtes især udgifter til udskiftning og isolering af vandrør med 294.896 kr. og vinduesudskiftning med 194.791 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 26,50 kr. (sidste år: 26,50) svarende til 10.600,00 kr. pr. m<sup>2</sup> på baggrund af den fastholdte vurdering af 25. juni 2020.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024/2025, 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.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Ændringer til foreningens Ordensregler

Bestyrelsen stiller forslag om at der foretages ændringer i foreningens ordensregler (Der var vedlagt Bilag 3 med ændringer/tilføjelser og Bilag 4 endeligt)

Motivation:

Generelt er ordensreglerne renskrevet. Derudover er der ændret radikalt flere steder, hvilket specificeres i nedenstående afsnit. I Bilag 3 ses de konkrete ændringer ift. foreningens nuværende vedtægter. I bilaget er alle forslag til ændringer markeret med rød. I Bilag 4 ses Bestyrelsens endelige forslag til nye ordensregler uden markeringer.



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

## Affald:

- Ændret radikalt. Indføring af ændring ifm. affaldssortering samt ændring i placeringen af affaldscontainere (Se de konkrete ændringer i Bilag 3).
  - Tilførsel af oplysninger om haveaffald (Se de konkrete oplysninger i Bilag 3).
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Altaner:

- Tilførsel af "så de fremtræder pænt og præsentabelt" (læs hele sætningen i bilag 3).
  - Tilførsel af sætningen "Ophæng på facaden er forbud".
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Brandvej:

- Ændring af ordlyd i sætningen vedr. brandveje (se den konkrete ændring i Bilag 3).
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Fælles møbler:

- Ændring af "medlemmer" til "beboere" (se den konkrete ændring i Bilag 3).
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Haver:

- Tilførsel af sætningen "Beboerne er forpligtet til årligt at pleje, vedligeholde og oliere trapperne ned til haverne. Bestyrelsen står for indkøb af træolie."
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Husdyr:

- Ændring af ordlyd i sætning vedr. renlighed og lugtgener (se den konkrete ændring i Bilag 3). Ingen afstemning, da der ikke var væsentlige ændringer.

## Opgange og indgangspartier:

- Ændring af ordlyd i sætning vedr. tilsnævning af opgave (Se den konkrete ændring i Bilag 3).
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Støj:

- Tilførsel af "og helligdage".
  - Ændring af ordlyd i sætning vedr. udvisningen af hensyn (se den konkrete ændring i Bilag 3).
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Udluftning:

- Ændring af ordlyd vedr. udluftning (se den konkrete ændring i Bilag 3)
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Vaskeregler:

- Sletning af sætningen "Ekstra centrifugering er gratis".
  - Tilførsel af sætningen "Filteret renses både før og efter brug for at sikre at maskinen ikke brænder sammen".
- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

Se Bestyrelsens endelige forslag til nye ordensregler i Bilag 4 uden markeringer.  
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

## Forslag 3 – Ændringer til foreningens Vedtægter

Bestyrelsen stiller forslag om ændringer til vedtægter

(se Bilag 1 med ændringer/tilføjelser i **rød skrift** og Bilag 2 endeligt)

Motivation:

Generelt er vedtægterne blevet renskrevet, herunder gjort kønsneutrale. Derudover er der ændret radikalt flere steder, hvilket specificeres i nedenstående afsnit. I Bilag 1 ses de konkrete ændringer ift. foreningens nuværende vedtægter. I bilaget er alle forslag til ændringer markeret med **rød**. I Bilag 2 ses Bestyrelsens endelige forslag til vedtægtsændringer uden markeringer.

### Sammenlægninger af paragraffer:

- §28 - 29 langt sammen til ny §28.
- §33 - 34 langt sammen til ny §32.

### §3 Medlemmer:

- 3.1: Tilføjelse af "som er myndig" (læs hele sætningen i Bilag 1). Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

### §9 Forpligtelser:

- 9.1: Tilførsel af "frem til de individuelle forgreninger" samt en tilføjelse af en længere sætning vedr. adgang til håndværkere (læs hele sætningen i Bilag 1).
- 9.4. Sletning af "(carporte) samt".
- 9.6: Sætningen "Ved for sene tilmeldinger til snerydning opkræves et gebyr" slettes for at sættes ned i 9.7
- 9.7: Tilførsel af to sætninger. Første sætning vedrører andelshavers forpligtelse til at gøre sig tilgængelig i fire uger til snerydning, mens anden tilføjet sætning vedrører, at andelshavere, der ikke deltager i fælles snerydning, opkræves et gebyr på 1500 kr. (læs hele paragraffen i Bilag 1). Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

### §10 Forandringer:

- Hele paragraf 10 er ændret, så det stemmer overens med ABF's anbefalinger som konsekvens af Højesteretsdom fra 9. februar 2024 (læs hele paragraffen i Bilag 1). Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

### §11 Fremleje:

- 11.1: Sletning af "En andelshaver kan dog frit og ubegrænset fremleje til andelshavers børn eller forældre." Punktet blev **ikke vedtaget**.

### §13 Overdragelse:

- 13.2, A-D: Rækkefølgen for fortrinsret er ændret. Der er således ikke længere forrang ved sammenlægninger på foreningens interne venteliste, men følger anciennitet (læs hele paragraffen i Bilag 1). Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

### §21 Eksklusion:

- 21.1, A-G: Foretaget følgende ændringer:
  - Indsættelse af ny D. Ændringen sker som følge af ændringen i paragraf 10.
  - Den forhenværende D til bliver E



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

- Den forhenværende E bliver til F
- Den forhenværende F bliver til G
- Den forhenværende G slettes
- 21.2: Ændres radikalt med tilføjelse af, hvordan afregningen finder sted (læs hele paragraffen i Bilag 1)
- 21.3: Indsættelse nyt stk. (stk 21.3) vedr. andelshaverens fortsatte forpligtelser over foreningen (læs hele paragraffen i Bilag 1).  
Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## §27 Bestyrelse:

- Indsættelse af nyt stk. 27.2, 27.3 og 27.4 som vedr. bestyrelsens konstituering (læs hele paragraffen i Bilag 1). Alle indsættelser er taget fra tidligere paragraffer, jf. sammenlægningen af en række paragraffer.  
Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## §28 Bestyrelsesmedlemmer:

- 28.6: Ændres radikalt. Den oprindelige 28.6 bliver indskrevet i 27.2. I stedet indførtes den tidligere 29.1 om bestyrelsesmedlemmernes inhabilitet i 28.6 jf. sammenlægningen af en række paragraffer.  
Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## §29 Tegningsret (tidl. §30):

- 29.1: Tilførsel af "eller næstformanden" (læs hele sætningen i Bilag 1).  
Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

## §32 Revision (tidl. §33):

- Punktet blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 4 – Kanin i gården

Lene, Carl Møller Alle 2, 3.sal stillede forslag om at få lov til at holde kanin i gården, da familien gerne vil anskaffe kanin. Kanin og kaninbur ønskes placeret i gården, da der er allergi i familien.

Forslaget blev **vedtaget**.

(Bestyrelsen vil efterfølgende udpege et sted i gården til placering af kaninburet)

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Mette Skovgaard Steensen på valg, og blev genvalgt.

Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Emil Højbjerg Jensen og Lene Skovgaard Steensen på valg og begge blev genvalgt.

Som suppleant blev Nikolaj Zeutner Petersen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Mette Skovgaard Steensen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Freja Omega Menghini Elleby</b>	på valg i 2025



# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

Bestyrelsesmedlem	<b>Emil Højbjerg Jensen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Lene Skovgaard Steensen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Line Højbjerg Jensen</b>	på valg i 2025
Suppleant	<b>Nikolaj Zeutner Petersen</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver spurgte til status på lågerne til gården.  
Bestyrelsen svarede at lågerne bliver vedligeholdet i uge 47

Der blev opfordret til at man smider grønt affald i grønt og restaffald i restaffald. Det er dyrt for foreningen med fejl-tømminger. Er man i tvivl om hvor affaldet skal placeres så spørg bestyrelsen og læse også gerne husorden.

Der blev opfordret til at man tager opgaven med snevagten alvorligt, og møder op når man har tilmeldt sig snevagt. Snebekæmpelsen skal være i gang inde kl. 8 morgen. Morgentimerne er svære at fordele blandt beboerne. Suppleanten tilbød snevagt hver anden uge

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:46

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

[beboer.sjeldani.dk/forening/moller](https://beboer.sjeldani.dk/forening/moller)

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

Mette Skovgaard Steensen (dirigent og formand), Freja Omega Menghini Elleby (bestyrelsesmedlem), Emil Højbjerg Jensen (bestyrelsesmedlem), Line Højbjerg Jensen (bestyrelsesmedlem) og Lene Skovgaard 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.	10. oktober 2024
--	------------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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.			

	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	32.078.218 kr.	21.021
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	6.917.094	4.533 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver 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	1.057 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

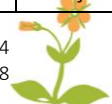
### Teknisk andelsværdi

Gns kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	10.600 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	8.391 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	18.991 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
--	----	-----





# Andelsboligforeningen Carl Møllers Allé 2-4

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	51 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		



# 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.”

## Line Højbjerg Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-11-06 15:13:19 UTC



## Emil Højbjerg Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-06 15:42:45 UTC



## Mette Morine Skovgaard Steensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-11-06 15:47:11 UTC



## Mette Morine Skovgaard Steensen

### Dirigent

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-11-06 15:47:11 UTC



## Freja Omega Menghini Elleby

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 185.15.xxx.xxx

2024-11-07 15:51:47 UTC



## Lene Skovgaard Steensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Carl Møllers Allé 2-4

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-11 10:54:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: GIPL-PXXIB-PXO7Q-ME1Q8-FIIBB-Z45C1

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**