



## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B LÆRKEHEGNET II

Onsdag den 24. marts 2004 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Lærkehegnet II. Generalforsamlingen fandt sted i festlokalet.

### Dagsordenen var følgende:

Valg af dirigent.

1. Bestyrelsens årsberetning.
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag til behandling for generalforsamlingen. **Bestyrelsen havde fremsat forslag om, at foreningen optager et realkreditbaseret nedsparingslån.**
5. Valg til bestyrelsen. (På valg var Michael Kirschner, Vicky Tatiana Freno og William Jacobi samt suppleanterne Lise Ibsen og Helga Mogensen). (Da Michael henholdsvis Vicky går i flyttetanker, og da Helga er flyttet, så skulle der findes to nye bestyrelsesmedlemmer + en suppleant, der - sammen med Peter Hassing og William Jacobi - ville køre bestyrelsesarbejdet videre).
6. Valg af administrator.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

På generalforsamlingen deltog udover medlemmer fra andelsboligforeningen advokat Niels Ulrik Heine samt direktør Anette Kirkeskov og souschef Jan Herbo-Rasmussen fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Foreningens formand, Michael Kirschner, bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels Ulrik Heine, som blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Der var ingen indvendinger herimod. Dirigenten gennemgik dagsordenens og forslagernes indhold

### Ad 1

Anette Kirkeskov gennemgik kort årsberetningen, der var udsendt før generalforsamlingen til alle andelshaverne. Der var enkelte bemærkninger til årsberetningen, specielt omkring de udsendte spørgeskemaer. Disse bemærkninger er noteret og vil senere indgå i de punkter, der optages i vedligeholdelsesplanerne.



Anette Kirkeskov præsenterede Jan Herbo-Rasmussen og orienterede om, at han i den kommende tid vil bistå foreningen med at få udarbejdet en drifts-/vedligeholdelsesplan, der skal være rullende for 10 år.

Anette Kirkeskov forklarede, at sidste afsnit i årsberetningen drejede sig om økonomien, og især at foreningen sparer meget op. Opsparingen svarer til ca. 2.000 kr. for hver andel pr. måned. Det er baggrunden for bestyrelsens forslag om ændring af lånene.

Endelig oplystes det i årsberetningen, at udskiftning af affaldscontainerne sker nu, og at den samlede udgift er 16.000 kr. for nye containere til hele Lærkehegnet. Dette er nødvendigt, dels fordi der skal nye hjul på, dels fordi containerne for nærværende er helt nedslidte.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsberetningen, som herefter blev enstemmigt godkendt.

## **Ad 2**

Regnskabet, som var udsendt sammen med indkaldelsen, blev gennemgået af Anette Kirkeskov. Der var spørgsmål fra salen om, hvorvidt forsikringsselskabet har betalt for det spildte vand, i forbindelse med den vandskade der har været, og Anette Kirkeskov kunne hertil svare bekræftende.

I øvrigt har andelsboligforeningen med virkning fra den 1.11.2004 skiftet forsikringsselskab fra Tryg til Alka Forsikring.

Der var spørgsmål til, hvad de 85.000 kr., der var anvendt på varmeanlægget, var brugt på, og Anette Kirkeskov forklarede, at der var aktiveret 38.000 kr. vedrørende varmeanlægget som forbedringer, medens resten er anvendt til udskiftning af anoder samt diverse termometre, kedelrensning mv.

En andelshaver ønskede, at man i regnskabet anførte arealstørrelserne sammen med det oprindelige indskud og andelsværdien, hvilket Anette Kirkeskov lovede

Herefter gennemgik Anette Kirkeskov andelsværdien, hvorefter regnskabet med revisors påtegning og opgørelse af andelsværdi blev enstemmigt vedtaget.



## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette  
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger  
Ejerforeninger  
Udlejningsejendomme  
Erhvervsejendomme

-3-

På dette tidspunkt af generalforsamlingen valgte dirigenten at ændre dagsordenen, således at forslag bliver behandlet før budgettet. Der var ingen indvendinger herimod.

### Ad 4

Anette Kirkeskov gennemgik principperne i nedsparingslån og forklarede, at bestyrelsen vil budgettere som normalt. Nykredit vil hvert år indskyde 351.000 kr., og dette beløb nedbringer foreningens udgifter. I mellemtiden afdrages de nuværende lån, og når disse er betalt færdige i løbet af 12-14 år, vil man begynde at afdrage nedsparingslånet, som på dette tidspunkt vil have en restgæld på mellem 5.700.000 og 7.000.000 kr. afhængigt af konjunkturerne/antal år.

I forslaget er også fremlagt, at foreningens andet lån, som er et almindeligt 6% lån, der blev optaget til badeværelser etc., bør omlægges til 5% lån og bør være afdragsfrit i 10 år.

En andelshaver ønskede præcist at vide, om nedsparingslånet betyder, at man opsparer lidt mindre i andelsværdien. Dette blev bekræftet, idet man jo sparer det mindre op, som man øger sin restgæld på det ny lån med.

Der var herefter en generel drøftelse af principper og detaljer i nedsparingslånet, hvorefter begge forslag blev énstemmigt vedtaget, således at 4-B A/S hurtigst muligt kan gennemføre såvel etablering af nedsparingslånet som omlægning af det eksisterende lån som skitseret.

Det blev besluttet, at **boligafgiften nedsættes fra den 1. maj 2004 - ganske som det fremgår af det sammen med indkaldelsen udsendte budgetforslag.**

Dirigenten oplyste herefter, at der var indkommet noget til generalforsamlingens behandling, men eftersom det ikke kan betragtes som et egentligt forslag, vil det blive taget op under punktet eventuelt.

Michael Kirschner oplyste, at der var indleveret noget til ham omkring etablering af bredbånd. Bestyrelsen har ikke arbejdet meget med dette, fordi der har været ringe interesse. Derfor har bestyrelsen ikke ment, at der var grund til at bruge meget tid på det. Dette afspejlede generalforsamlingens synspunkt.

### Ad 3

Budgettet for 2004 blev herefter forelagt af Anette Kirkeskov. Der var fra salen spørgs-



## EJENDOMSADMINISTRATIONEN 4-B A/S

Anette  
Kirkeskov HD

Andelsboligforeninger  
Ejerforeninger  
Udlejningsejendomme  
Erhvervsejendomme

-4-

mål til, hvorfor der betales 15.000 kr. i kassekreditrenter, og svaret er, at der er tale om en driftskredit, som er den billigste form for finansiering. Når foreningen har overskud på driftskontoen, er der jo slet ingen renteudgifter, og det er kun i to perioder om året, at der er en negativ saldo.

Budgettet for 2004 blev herefter enstemmigt godkendt.

### Ad 5

Til bestyrelsen var William Jacobi villig til at modtage genvalg, medens Vicky Tatiana Freno og Michael Kirschner ikke ville modtage genvalg. Bestyrelsen foreslog Winnie Opperfeldt som nyt bestyrelsesmedlem. Peter Hassing blev valgt som formand for en periode af to år. Rolf Møller valgtes i stedet for Ida Kløverfeldt og er på valg igen i 2006. Winnie Opperfeldt er på valg i 2005. William Jacobi er på valg 2006 og Poul Henning Sørensen på valg 2005.

Efter valget til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Peter Hassing, formand, Lærkehegnet 211	- på valg 2006
William Jacobi, Lærkehegnet 20	- på valg 2006
Winnie Opperfeldt, Lærkehegnet 241	- på valg 2005
Rolf Møller, Lærkehegnet 203	- på valg 2006
Poul Henning Sørensen, Lærkehegnet 239	- på valg 2005.

Til **suppleanter** valgtes:

Line Ibsen, Lærkehegnet 58	- på valg 2005
Mogens Andreasen, Lærkehegnet 2	- på valg 2005.

Med hensyn til bestyrelsens sammensætning og arbejdsopgaver henvises til vedlagte skrivelse, som I venligst bedes hænge på jeres opslagstavler.

### Ad 6

Advokatkontoret Fabritius Tengnagel & Heine v/Ejendomsadministrationen 4-B A/S, Store Kongensgade 67 B, 1264 Kbh. K, blev genvalgt som administrator.

### Ad 7

Statsautoriseret revisor Flemming Schierner, Store Kongensgade 95, 1., 1264 Kbh. K, blev genvalgt som revisor.



### Ad 8

Bjarne Oltmann orienterede om tagrender og fugleproblemer. Mogens Andreasen mener, at der mangler fugleværn under teglene, og Jan Herbo-Rasmussen lovede at få dette efterset i forbindelse med etablering af vedligeholdelsesplanen.

Mogens Andreasen løftede spørgsmålet omkring sorte penge, og da dette var drøftet et stykke tid, kunne man konstatere, at foreningen ikke har kendskab til, at der til nogen bliver betalt sorte penge. Hvis foreningen får en sådan viden, vil dette kunne medføre eksklusion af sælger.

Peter Hassing fremviste en nyindkøbt battericontainer, som vil blive opsat og fortalte samtidig, at der på containerpladsen står alt for meget skrammel. Han opfordrede foreningens medlemmer til at medvirke til, at der er ryddeligt og ordentligt også på containerpladsen.

Alle hoveddørnøgler kan åbne ind til containerpladsen, men der henstår flyttekasser og alt muligt andet, som nu vil blive fjernet.

En andelshaver havde problemer med at komme ud fra sin P-plads, og bestyrelsen vil se på, om man kan flytte en containervæg.

Mogens Andreasen oplyste, at der var problemer med skader, og at han har været i Jagtforeningen. Dette spørgsmål har tidligere været oppe på generalforsamlingen, og generalforsamlingen har ikke ændret holdning siden sidst. Holdningen er, at man ikke vil have, at skaderne skydes.

Der blev herefter drøftet postkasser, og det blev fortalt, at Peter Hassing har opsat en metalpostkasse i nr. 211 til en pris af 500 kr. inkl. to stk. rukonøgler. Hvis man udskifter sine postkasser, skal disse være hvide.

Der var herefter en afsked med de afgående bestyrelsesmedlemmer, Vicky og Michael, og foreningens medlemmer takkede de to bestyrelsesmedlemmer for en stor indsats i de forløbne år.

Generalforsamlingen blev afsluttet i god ro og orden kl. 21.10.

3/2004 JHR/gj