



Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Lærkehegnet II

Andelsboligforeningen afholdte ordinær generalforsamling torsdag 28. november 2019, kl. 18:30 i fælleslokalet blok 5.

Inden generalforsamlingen blev indledt, oplyste Asger Petersen fra Greve Fjernvarme, omkring forslaget om etablering af ny stikledning samt veksler til foreningen. Forslaget betyder at foreningen kan nedsætte sin udgift til manglende afkøling af fjernvarmevandet, som sendes retur til varmeværket.

Foreningen har fået et overslag fra Bravida, hvor det forventes at etableringen af stikledning etc. vil koste ca. kr. 612.000,-

Efter en kort drøftelse blev Asger Petersen sendt hjem og generalforsamlingen begyndte.

På generalforsamlingen deltog 30 andelshavere, heraf 0 ved fuldmagt, ud af 54 andelshavere. Endvidere deltog Christian Parby fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten. Forelæggelse af bilag 4.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift.
5. Forslag.
6. Valg.
 - a. Formand
 - b. Bestyrelse
 - c. Suppleant
7. Eventuelt.

Ad.5 – forslag.

- a) Bemyndigelse til bestyrelsen om at indfri eller genforhandle foreningens F1-lån på kr. 1.500.000.
- b) Etablering af affaldssystem – se vedlagte oplæg.
- c) Etablering af ny varmecentral – se vedlagte oplæg.

Forslag fra andelshaver

- d) Undersøgelse af pris på nye vinduer og døre udvendig.
- e) Udskiftning af vinduer og døre udvendig.
- f) Ny TV udbyder

St. Kongensgade 67 B · 1264 København K · Telefon: 33 11 52 00 - daglig 9.00 – 12.30 · Telefax: 33 15 82 92

Reg.nr. A/S 197.483 · Web-site: www.4b.dk · SE.nr. 14832246

Medlem af Ejendomsforeningen Danmarks administratørsektion



Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af alt det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen opstillede Christian Parby som dirigent, da der ikke var andre kandidater, blev han enstemmigt valgt.

Christian Parby blev endvidere valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var både lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter §§ 21, 22 & 23.

Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Ad 2. – Bestyrelsens årsberetning.

Bestyrelsens beretning var udsendt forud for generalforsamlingen og vedhæftes som bilag.

Der var kritik af at bestyrelsen havde indgået aftale med Yousee, som betød at andelshaverne var steget med kr. 10,00 pr. måned. Kritikken gik ikke på beløbets størrelse, men at bestyrelsen havde truffet beslutningen, uden at forelægge det for generalforsamlingen.

Der var ikke yderligere bemærkninger til bestyrelsens beretning, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3. - Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten. Gennemgang af bilag 4

Foreningens årsregnskab for 2018/2019 blev gennemgået af dirigenten.

Årets resultat var et overskud på kr. 935.708, før afdrag på prioritetsgæld, hvor der var budgetlagt med et overskud på kr. 869.000.

Den seneste valuarvurdering er udarbejdet den 25. september 2019 og ejendommen var værdisat til kr. 90.000.000,-

I forbindelse med beregningen af andelsværdien, var der afsat en samlet reserve på kr. 9.662.702,- til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.



Andelsværdien pr. indskudt krone kunne opgøres til uændret 8,51.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, der herefter blev sat til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen forslag om en andelskrone på 8,51, blev enstemmigt vedtaget.

Bilag 4 blev herefter gennemgået af dirigenten.

Ad 4. – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Christian Parby gennemgik budgettet for 2019/2020.

Der var i budgettet lagt op til en uændret boligafgift i 2019/2020. Der var afsat kr. 500.000 til vedligeholdelse, bl.a. for at man kan øge antallet af udskiftninger af udvendige døre og vinduer.

Budgettet for 2019/2020 blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. – Forslag til behandling for generalforsamlingen.

Forslag fra bestyrelsen.

Forslag a

Bemyndigelse til bestyrelsen om at indfri eller genforhandle foreningens F1-lån på kr. 1.500.000.

Forslaget blev kort drøftet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag b

Etablering af affaldssystem:

Bestyrelsen havde indhentet flere tilbud på etablering af affaldssystem, men foreslog generalforsamling at vælge tilbuddet fra Joca, som også var det billigste.

Udgiften til projektet, som forventes at blive omkring kr. 205.000 tages af foreningens opsavede midler.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.



Forslag c

Etablering af ny stikledning.

Foreningen betaler ca. kr. 40.000 ekstra pr. år på grund af for høj tilbageløbstemperatur på fjernvarmevandet.

Fjernvarmeværket anbefaler kraftigt, at foreningen tager skridt til at forbedre udnyttelsen af det fjernvarmevand foreningen får leveret, både af hensyn til miljøet, men også da prisen for manglende afkøling på sigt vil stige, hvis foreningen ikke gør noget.

Udgiften til projektet, som forventes at blive omkring kr. 612.000 tages af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev vedtaget med 1 blank og resten for.

Forslag fra andelshavere.

Forslag d

Undersøgelse af pris på nye vinduer og døre udvendig.

Bestyrelsen oplyste, at der i budgettet var afsat kr. 500.000 til at man kunne sætte antallet af udskiftninger af udvendige døre og vinduer op.

Forslagsstiller trak derfor forslaget og også forslag e.

Forslag e

Udskiftning af vinduer og døre udvendig.

Forslagsstiller havde trukket forslaget.

Forslag f

Ny TV udbyder.

Der var en drøftelse omkring Yousee.

Over halvdelen af foreningens andelshavere havde benyttet sig af muligheden for at få en tv-boks.

Efter en drøftelse blev forslaget trukket.



Ad 6. - Valg til bestyrelsen.

- a. Formand.
- b. Bestyrelsen
- c. Suppleant

a)

Formand Ann Agnes Just Larsen Hamstrup, som var indtrådt som formand, efter Svend-Erik Jensen var fraflyttet, var på valg.

Ann Agnes Just Larsen Hamstrup blev valgt til formand

b)

Maja Enestrøm og Lizette Falk var på valg og ønskede ikke at genopstille. Daniel Regin Mortensen stillede op til bestyrelsen.

Daniel Regin Mortensen blev valgt til bestyrelsen.

c)

Der var ingen andelshavere, som var villige til at stille op til suppleantposterne.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig således:

| | |
|--|----------------|
| Ann Agnes Just Larsen Hamstrup (formand) | På valg i 2021 |
| Anni Hanne Mortensen (næstformand) | På valg i 2020 |
| Jette Poulsen | På valg i 2020 |
| Daniel Regin Mortensen | På valg i 2021 |
| Solveig Breinholt Klaris-Jensen | På valg i 2020 |

Suppleanter: Ingen

Ad 7. - Eventuelt.

Dirigenten oplyste, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet vedtages.

Der var ikke noget til punktet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19:55.

Referatet er underskrevet digitalt.

Som bestyrelse: Ann Agnes Just Larsen Hamstrup, Jette Poulsen, Solveig Breinholt Klaris-Jensen, Daniel Regin Mortensen & Anni Hanne Mortensen.

Som dirigent: Christian Parby

St. Kongensgade 67 B · 1264 København K · Telefon: 33 11 52 00 - daglig 9.00 – 12.30 · Telefax: 33 15 82 92

Reg.nr. A/S 197.483 · Web-site: www.4b.dk · SE.nr. 14832246

Medlem af Ejendomsforeningen Danmarks administratørsektion



Bilag 1.

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling tirsdag den 28. november 2019.

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling torsdag den 28. november 2019

1. Indledning

Bestyrelsen har igen i år valgt at udsende bestyrelsens beretning sammen med dagsordenen. Medlemmerne i foreningen har således mulighed for at forberede sig bedst muligt til generalforsamlingen.

6 nye andelshavere og familier er tilflyttet foreningen siden sidste generalforsamling. De nye medlemmer bydes velkommen af bestyrelsen. Vi håber at I alle føler Jer godt modtaget og er tilpas som nytilkomne medlemmer i foreningen.

De 5 af 6 solgte lejligheder er solgt til andelskronen. En lejlighed blev solgt lidt under på grund af dårlig vedligeholdelse.

2. Køling af fjernvarmevandet

Greve Fjernvarme har gjort bestyrelsen opmærksom på, at afkølingen af foreningens fjernvarmevand er for ringe, hvilket giver en unødigt forhøjet pris ved afregning af fjernvarmen. Vi betaler ca. kr. 40.000 ekstra pr. år på grund af den høje tilbageløbstemperatur på ca. 70 gr. Dette afspejler sig ikke nødvendigvis i den enkelte beboers varmeregning, men fjernvarmeværket anbefaler kraftigt, at foreningen tager skridt til at forbedre udnyttelsen af det leverede fjernvarmevand, i det det er bedre for miljøet og på sigt vil prisen stige, hvis vi ikke gør noget nu. En forbedring af udnyttelsen er estimeret til at koste ca. kr. 612.000.

3. Projekt affaldssortering

Kommunen har iværksat tiltag til at beboerne i kommunen skal påbegynde en ny og mere detaljeret affaldssortering fra maj 2020, hvilket for vores forening betyder, at der skal opsættes nye containere til at sortere affaldet. Det er dyrt, men et lovkrav. Heldigvis er foreningens likviditet god, så udgiften til nye containere skal ikke finansieres ved optagelse af nye lån. Bestyrelsen har brugt meget tid på at indhente tilbud på nye containere og set på mange forskellige systemer i Greve og omegn. Bestyrelsen vil fremlægge 3 forslag til debat og vedtagelse på generalforsamlingen.

4. Kontrol af altangitre

Bestyrelsen har efter anmodning fra generalforsamlingen i løbet af foråret ladet foretage et eftersyn af altangitrene og gitre ved de udvendige trapper. Der fandtes ingen alvorlige fejl eller mangler, men der var en del tærede og rustne befæstelser. Alle skruer og møtrikkerer blev ud-



skiftet med rustfri skruer/møtrikker. Der er tre lejligheder med løst gitter på altanen. Disse blev foreløbigt befæstet og vil blive svejset på et senere tidspunkt.

5. Bestyrelsen

Den generalforsamlingsvalgte formand solgte i foråret sin andel og fratrådte derfor som formand. Som ny formand valgte bestyrelsen, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, en ny midlertidig formand "fra sin midte" frem til først kommende ordinære generalforsamling. Ny midlertidig formand blev Ann Hamstrup. I september måned valgte Lizette Falk at trække sig fra bestyrelsen grundet travlhed i sin hverdag. Bestyrelsen opfordrer interesserede beboere til at melde sig som kandidat til en plads i bestyrelsen. Ved forhåndsinteresse kan dette meddeles til foreningens formand. Maja Enestrøm er gået på barsel og kan derfor ikke varetage alle sine opgaver i bestyrelsen. Opgaverne er fordelt på de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

6. YouSee tilbud om tv-boks til foreningens medlemmer

I foråret modtog bestyrelsen et tilbud fra YouSee, hvor foreningens medlemmer kunne erhverve en tv-boks for kr. 10 ekstra om måneden. Normalprisen er kr. 99 pr. måned samt kr. 300 i forsendelse. Tilbuddet indebar, at alle foreningens husstande ville stige kr. 10 om måneden. Bindingsperioden er 2år. Herefter er opsigelsen 12 mdr. til udløb af et kvartal. Bestyrelsen besluttede at sige ja tak til tilbuddet, velvidende at bestyrelsen forpligtede medlemmerne med en ekstra udgift på kr. 10 om måneden, hvilket vi gjorde ud fra en vurdering af at mange ville tage godt imod tilbuddet, samt beløbets ubetydelighed. Efterfølgende viste det sig, at to medlemmer var meget utilfredse med bestyrelsens beslutning. Beboerne har på generalforsamlingen mulighed for at kommentere på bestyrelsens beslutning. YouSee arrangerede et møde i oktober måned med beboerne, så alle kunne komme til fælleslokalet og hente en tv-boks og samtidig få svar på eventuelle spørgsmål. Her blev der udleveret 5 bokse yderligere og ca. 50% af beboerne har nu taget imod tilbuddet.

7. Udskiftning af døre og vinduer

Bestyrelsen har indhentet flere tilbud på døre og vinduer og har valgt den billigste leverandør, nemlig Krintel Entreprise i Håndværkerbyen. Kvalitetsmæssigt er der ikke den store forskel på de forskellige døre og vinduer, som vi har fået tilbud på. De valgte døre og vinduer er af mærket Velfac i træ og aluminium, hvilket er en langt bedre kvalitet end de nuværende plasticdøre.

Der er på dette tidspunkt udskiftet tre døre, som ikke kunne repareres samt to vinduer, der ligeledes ikke kunne repareres. Desuden er et vindue i fælleslokalet blevet udskiftet.

8. Forsikring

I oktober modtog vi brev fra Codan, som varslede en forhøjelse af foreningens forsikring på ca. 42%. 4B satte en forsikringsmægler på for at undersøge markedet. Dansk System Assurance fandt frem til, at Købstædernes Forsikring kunne give foreningen en bedre forsikring til ca. kr. 12.000 mindre, end vi betaler hos Codan nu. Derfor har vi valgt at skifte forsikring til Købstædernes Forsikring.



9. Økonomi

På sidste generalforsamling fik bestyrelsen forsamlingens fuldmagt til evt. at indfri et lån på kr. 1,5 mio., som skulle genforhandles. Muligheden var at genforhandle lånet eller indfri lånet. Af hensyn til foreningens likviditet besluttede bestyrelse af genforhandle lånet. Det nye lån blev på kr. 1.483.137. Set i lyset af de kommende ret omkostningstunge projekter (affaldssortering og fjernvarme) synes det at have været en fornuftig beslutning.

Greve den 29. oktober 2019

Bestyrelsen

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.”

Ann Agnes Just Larsen Hamstrup

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-161505958703

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-02-04 14:48:51Z

NEM ID 

Anni Hanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-145178683234

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-02-04 16:02:35Z

NEM ID 

Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 195.215.xxx.xxx

2020-02-04 17:04:26Z

NEM ID 

Jette Poulsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-576093295465

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-05 09:03:51Z

NEM ID 

Daniel Regin Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-757216546708

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-02-07 08:28:07Z

NEM ID 

Christian Parby

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-02-07 08:30:02Z

NEM ID 

Christian Parby

Referent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-02-07 08:30:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W0TLN-2580S-AHXWN-V527V-H8UPC-UP2IE

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/validate>