



Referat fra ordinær generalforsamling i **A/B Lærkehegnet II**

Andelsboligforeningen afholdt ordinær generalforsamling torsdag 30. november 2021, kl. 18.30.

Flere af punkterne, krævede andelshavernes godkendelse, herunder vedtagelse af andelskrone til de andelshavere, som gerne vil sælge til den nye andelskrone, godkendelse af regnskab/budget.

På generalforsamlingen deltog 35 andelshavere, heraf 18 ved fuldmagt, ud af 54 andelshavere. Endvidere deltog Nicklas Olsson & Christian Parby fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S.

Dagsordenen er jf. vedtægternes § 21, stk. 2.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsrapporten. *Årsrapport og bilag 4 til samme er vedlagt.*
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgift.
5. Forslag.
6. Valg.
 - b) Formand. (Ann Agnes Larsen Hamstrup)
 - c) Bestyrelse (Anni Hanne Mortensen og Solveig Breinholt Klaris-Jensen)
 - d) Suppleant
7. Eventuelt.

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 og referent

Christian Parby blev valgt som dirigent.

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

Der var ingen indvendinger til generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

Nicklas Olsson blev valgt som referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var fremsendt sammen med indkaldelsen og vedhæftet som bilag.

En andelshaver spurgte ind til hvad det betød det der stod med vinduerne på nordsiden. Bestyrelsen forklarede at dette var foreningens næste projekt, og at de vil blive ordnet så snart der er likviditet til det.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forlæggelse af årsrapport

Christian Parby gennemgik årsrapporten.

Årets resultat var et overskud på kr. 249.312, før afdrag på prioritetsgæld, hvor der var budgetlagt med et overskud på kr. 315.000.

Den seneste valuarvurdering er udarbejdet den 21. juni 2020 og ejendommen var værdisat til kr. 95.000.000,-

I forbindelse med beregningen af andelsværdien, var der afsat en samlet reserve på kr. 10.733.952,- til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.

En andelshaver spurgte hvorfor de finansielle omkostninger var dobbelt så høj som budgetteret. Hertil forklarede dirigenten, at det skyldtes at foreningen har omlagt deres lån, og opnået en årlig rentebesparelse på ca. kr. 300.000.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen på 9,25 blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.



Dirigenten gennemgik herefter bilag 4.

Ad 4. Forlæggelse af driftsbudget.

Dirigenten gennemgik driftsbudgettet.

Der var i budgettet lagt op til en uændret boligafgift.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. forslag.

Der var ikke indkommet nogen forslag til generalforsamlingen.

Ad 6. valg.

Hele bestyrelsen var på valg.

Ann Hamstrup genopstillede til formandsposten.

Ann Hamstrup blev genvalgt som formand.

Anni og Solveig genopstillede til bestyrelsen.

Begge blev genvalgt.

Susanne Ploug-Jørgensen blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig således:

Ann Agnes Just Larsen Hamstrup (formand)	På valg i 2023
Anni Hanne Mortensen (næstformand)	På valg i 2023
Solveig Breinholt Klaris-Jensen	På valg i 2022
Suppleanter: Susanne Ploug-Jørgensen	På valg i 2022

Ad 7. eventuelt.

En andelshaver spurgte om der var et bestemt sted til elektronikaffald.

Bestyrelsen svarede hertil, at dette skulle afleveres på genbrugsstationen.

Ligeledes spurgte andelshaveren, om der kom noget til indsamling af pærer.

Hertil blev der svaret at bestyrelsen mente at der var noget på vej.



En andelshaver spurgte om der var problemer med taget, da andelshaveren har set en lift. Hertil svarede bestyrelsen at de havde fået taget nogle prøver, og får en rapport i løbet af de næste par uger. En andelshaver gjorde opmærksom på at hun har haft et hul på et tidspunkt.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at de havde fugle i tagrenderne, som lagde reder under taget. For at løse dette, fik man sat gitter op, som gjorde at fuglene ikke kunne komme i tagrenderne. Ligeledes gjorde andelshaveren opmærksom på, at de riste der var sat i, var blevet smidt i en busk.

En andelshaver gjorde opmærksom på at det var sjusk af dem der ordner tagrender, og at de godt vidste at det kunne genbruges.

En andelshaver har bemærket at der på de nye vinduer, er rander på nogle af vinduerne. Bestyrelsen oplyste at man vil spørge firmaet der lavede disse, hvad der kan være årsagen til dette.

En andelshaver spurgte til om der var service, eller renovering af gitteret på gelænderet. Andelshaveren spurgte om man selv måtte male det, eller om der var planer om at det bliver malet.

Bestyrelsen oplyste at det var muligt selv at male det, hvis man bruger metalmaling, fjerner rusten og maler med samme farve.

Der var en drøftelse omkring saltning og et ønske om også at få saltet til lejlighederne på 1. sal.

Andelshaveren blev gjort opmærksom på at hvis man ønsker at have saltning i viceværftkontrakten, kommer der også snerydning, og det kan være dyrt. Dette vil blive undersøgt

En andelshaver spurgte om de hak og andet der var lavet omkring de nye vinduer, blev fikset.

Andelshaveren blev oplyst at foreningen modtager nogle kit fra dem som har sat vinduerne i, hvor man selv kan fikse de skrammer der kommet.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen var udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 19:18.



Referatet er underskrevet digitalt.

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

Som dirigent: Christian Parby



Bilag 1.

Bestyrelsens beretning til den ordinære generalforsamling torsdag den 30. november 2021

1. Indledning

Bestyrelsen har som tidligere 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.

2. Nye vinduer og døre

I februar indhentede bestyrelsen tilbud fra tre leverandører. Der var stor prisforskel på samme ydelse, så vi valgte den billigste leverandør. Der var ca. kr. 700.000 i forskel på den billigste og dyreste løsning. Samtidig kunne vi spare ca. kr. 100.000 ved at vælge vinduer af mærket Rationel i stedet for Velfac. Vi undersøgte, om der var en forskel, men fik oplyst, at de kom samme sted fra og var stort set identiske. Derfor faldt valget på Rationel.

Ved en ekstraordinær generalforsamling i marts fik bestyrelsen mandat til at anvende kr. 2,45 mio. til udskiftning af døre og vinduer på sydsiden. Der var overvejende flertal, i det 46 stemte for og 2 stemte imod, 6 undlod at stemme.

Arbejdet med installationen gik strygende, indtil man nåede til blok 4 og 5. Her var de gamle elementer monteret på en anden måde end i blok 1 – 3, hvilket gjorde, at der blev en del murer- og malerarbejde efterfølgende. Vi fandt en løsning på udbedring af skaderne, i det Nico/Lea udførte det for os, og Lundgaard dækkede udgiften. Beboerne skulle selv betale for indvendig fugning, hvis de ikke ønskede hvide lister, som var inkluderet i tilbuddet. Ved udfærdigelse af denne beretning kender vi endnu ikke den endelige omkostning for hele projektet, men den vil ikke overstige budgettet.

3. Vurdering af ejendommen

I juni måned 2020 fik vi vurderet ejendommen af en valuar, og den lød på kr. 95 mio. Vurderingen er fastfrosset i henhold til ny lovgivning og i samråd med 4B A/S.

4. Energimærke

Ejendommen skulle have fornyet energimærket, og det blev ændret fra C til B, formentlig på grund af de nye hoveddøre.

5. Cykler

I juni måned fik bestyrelsen fjernet i alt ti cykler i det store cykelskur ved blok 4-6. Ingen gjorde krav på dem, så de blev skrottet.

6. Bestyrelsen

Ved et bestyrelsesmøde i august måned valgte Daniel Regin-Mortensen at trække sig fra bestyrelsen på grund af mangel på tid til at deltage i bestyrelsens arbejde. Vi opfordrer derfor



beboere, der vil yde en indsats for foreningen, til at melde sig. I første omgang som suppleant.

7. Økonomi

Christian Parby havde orienteret bestyrelsen om, at man ved en låneomlægning af foreningens prioritetslån kunne spare ca. kr. 300.000 pr. år. Vi valgte derfor at omlægge de to prioritetslån til ét lån på kr. 14.098.000,00 og en rente på 0,75% + bidrag på 0,5%. Låneomlægningen kostede ca. kr. 330.000, som altså hurtigt er tjent ind igen.

8. Fremtid

Vores næste mål er at få skiftet alle vinduer på nordsiden. Vi afventer, at økonomien er til det.

Greve den 29. oktober 2021

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

2021-12-15 10:54:54 UTC

NEM ID 

Anni Hanne Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-145178683234

IP: 195.215.xxx.xxx

2021-12-15 15:58:33 UTC

NEM ID 

Solvejg Breinholt Klaris-Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-379425865434

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-12-15 19:42:26 UTC

NEM ID 

Christian Parby

Dirigent

Serienummer: CVR:14832246-RID:40780318

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-12-20 07:12:09 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LGLAE-XD2KC-T584P-BZLUXQ-QYTNE-KOTFD

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