



København, 10. marts 2022
Ejendomsnummer 7-120

REFERAT

A/B Søterrasserne 1, Blok A- ordinær generalforsamling

Mødested: Gyngemosehallen, Gyngemose Parkvej 28A, 2860 Søborg
Mødedato: 9. marts 2022, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 17 af foreningens 40 andele. Heraf var 2 repræsenterende ved fuldmagt.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg. Formanden Anesa, bestyrelsesmedlem Lars og Ole er på valg.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Nicolaj Rüberr Boje fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftlig sammen med et forslag til generalforsamlingen. (beretningen er vedlagt som bilag 1). Dirigenten konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisors beretning samt godkendelse af årsregnskabet.

Nicolaj Rüberr Boje fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2021. Regnskabet viste et resultat på kr. 1.967.150, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2021 udgjorde kr. 28.118.264. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskronen var forslået fastfat med baggrund i valuarvurdering til en maksimal andelskrone på 3,656479604

Nøgletalsskema i form af bilag 4 blev fremlagt.

Årsregnskab og andelskronen på 3,656479604 blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Nicolaj Rüberrt Boje fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2022

De samlede indtægter var budgetteret til kr. 3.528.000

De samlede omkostninger var budgetteret til kr. -1.752.000

Årets resultat efter finansielle indtægter og omkostninger forventes derved at udgøre et overskud på kr. 1.776.000. Budgettet for 2022 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

Forslag 1: Ekstra ordinære nedbringelse af kreditforeningslån.

Bestyrelsen motiverede forslaget og fremlagde forslaget i sin ordlyd.

Foreningens likviditet er fortsat særdeles god med et mindste indestående i 2021 på vores konto i Danske Bank på kr. 1.525.000.

Bestyrelsen foreslår derfor at foreningen foretager en ekstraordinær nedbringelse af vores realkreditbelåning i Realkredit Danmark med op til kr. 1.000.000,00.

Derved undgår vi at betale negativ rente af beløbet med p.t. 0,70%. Desuden sparer vi rente 0,50% og bidrag 0,50% på de underliggende obligationer. I runde tal en besparelse på i alt 1,70% svarende til kr. 17.000,00.

Og med et budget for 2022 som viser en positiv likviditetsudvikling på kr. 7.200,00 vil vi også det næste år have en likviditetsbuffer på mere end kr. 500.000.

Kursen på de underliggende obligationer er faldet pænt siden hjemtagelsen (fra 96,16 i 2019 til 91,69 ultimo 2021) og den ekstraordinære nedbringelse vil derfor påvirke det regnskabs-mæssige resultat positivt med knap kr. 72.000,00 baseret på ultimokursen 2021.

I løbet af februar måned er obligationskursen faldet yderligere, idet den har været nede under kurs 86,00.

Bestyrelsen ønsker derfor generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre den nævnte ekstraordinære nedbringelse af foreningens kreditforeningslån med op til kr. 1.000.000,00.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev forslaget herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	16 andelshavere
Imod stemte:	1 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	0 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 2: Ny serviceaftale med KL Service.

Forslagsstiller motiverede forslaget og fremlagde forslaget i sin ordlyd:

Ny serviceaftale med KL Service.

Vi er nogen, som mener, tiden er kommet til at erstatte nuværende serviceaftale til en udvidet serviceaftale. Det at indgå en serviceaftale med en virksomhed, der leverer flere services, koster selvfølgelig mere. På nedenstående forslag til udvidet serviceaftale vil være en difference på 2795 kr. månedligt

svarende til 70 kr. månedligt pr. lejlighed, hvis differencen ikke kan indeholdes i det allerede fremsendte driftsbudget for 2022.

Serviceaftale KL Service V. Kenn Lindgaard

Aftalen indeholder følgende services:

Hver uge:

Affaldscontainere sættes op og tages ned efter kommunens afhentningsplan.
3 hovedtrapper støvsuges og vaskes inklusiv 3 elevatorer. Der nedfejes spindelvæv løbende.
Udslamning af varmtvandsbeholder og kontrol af varmecentralen.

Hver måned:

Tjekke elpærer på alle fælles arealer og evt. udskiftning.
Fjerne ukrudt langs ejendommen i vækstperioden.

Hvert 3. måned:

Støvsuge, feje, oprydning af kældergange.

Hver 6. måned

Justering/smøring af døre, vinduer, pumper og låse på fælles arealer.
Vinduespolering 2 gange årligt af trappetårne ind- og udvendigt samt første vinduesparti på hver side af tårnet udvendigt, inklusiv lift.

Årligt:

Vask af affaldscontainere.
Eftersyn af tag for utætheder.
Eftersyn af ventilationsanlæg.
Beboerkontakt ved akut opståede skader med cc til bestyrelsen samt rekvirering og kontrol af håndværker.

Pris inkl. moms 13.375 kr. månedligt.

KL Service yder også arbejde udenfor serviceaftale med en timepris inkl. moms 468 kr. For eksempel kan beboerne rette henvendelse til KL Service for råd og udførelse af opgaver for egen regning i egen bolig.

Renx Handyman-Service – V. Ole Larsen (nuværende aftale).

Hver uge:

Affaldscontainere sættes op og tages ned efter kommunens afhentningsplan.
3 hovedtrapper støvsuges og vaskes inklusiv 3 elevatorer, spejle, vinduer indgangsparti, postkasser.

Pris inkl. moms 9750 kr.

Udover aftale med Renx Handyman-Service, har vi aftale med Toroco APS.

Vinduespolering 2 gange årligt af de 3 trappetårne ind- og udvendigt samt første vinduesparti på hver side af tårnet udvendigt inklusiv lift.

Pris inkl. moms 9945 kr. årligt – denne udgift er indeholdt i aftalen med KL-service.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev forslaget herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	10 andelshavere
Imod stemte:	3 andelshavere
Hverken for eller imod stemte:	4 andelshavere

Forslaget blev vedtaget.

6. Valg.

Der var genvalg til følgende: Anesa, Lars og Ole.

Torben Bundgaard Nielsen opstillede som suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig på først kommende bestyrelsesmøde og er herefter således sammensat:

Formand, Anesa Salkovic	Andel 22	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Lars Christoffersen	Andel 18	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Ole Pedersen	Andel 40	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem, Pia Hagelin	Andel 12	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem, Gitte Nielsen	Andel 11	(på valg i 2023)
1. Suppleant, Lise Vork	Andel 1	(på valg i 2023)
2. Suppleant, Torben Bundgaard Nielsen	Andel 24	(på valg i 2023)

7. Valg af revisor

Albjerg blev valgt som foreningens revisor.

8. Eventuelt.

En andelshaver spurgte indtil opsigelsesperioden af nuværende vicevært ordning. Bestyrelsen svarede 3 måneder.

En andelshaver spurgte medlemmerne, om de også havde et dårligt emhættesug. Ingen andre havde samme problem og bestyrelsen svarede at centralsuget er på max volumen.

Bestyrelsen kunne orientere de øvrige medlemmer om, at de kan tilmelde sig digital post hos DEAS (EBOKS) således foreningen kunne spare penge på porto. Vejledning vedlagt referatet.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 19:30.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Bilag 1:

Bestyrelsen: Efter to år med lukning af størstedelen af Danmark grundet omstændighederne som følge af Covid-19 er vi nu forhåbentligt tilbage til en lidt anderledes hver dag i samfundet, og ikke mindst i andelsforeningen.

Bestyrelsen har arbejdet med en del forskellige opgaver i løbet af året både ift. at indhente de bedste tilbud ift. en fremtidig facade-rens samt opstart af affaldssortering.

Affaldssorteringen er sat i værk – og det er muligt at sortere sit affald i skaktrum 19 og skaktrum 21, hvor man kan finde de forskellige fraktioner. Vi skal alle hjælpe til med at holde skaktrummene ordentlig og ikke henstille nogen form for affald på gulvet.

Affaldsskakterne i alle tre opgange er blevet lukket.

Økonomi: Foreningens økonomi er forsat solid med positiv drift og god likviditet.

Fælles arbejdsdag: Den fælles arbejdsdag i september 2021 stod i rengøringens tegn, og var igen en kæmpe succes. Mange beboere mødte op på selve arbejdsdagen, og der blev gjort rent, ordnet ukrudt ved de udendørs cykelskure og meget andet.

Vi holdt fast i vores tradition med fællesspisning og hyggeligt samvær efter endt arbejdsdag med god mad og en masse håndsprit.

Bestyrelsen håber på endnu større tilslutning til arbejdsdagene, og socialt samvær. I løbet af året må alle andelshavere gerne tænke over mulige opgaver til arbejdsdagen, og sende disse ind til bestyrelsesmailen.

Hverdagen: Hverdagen på Gyngemose Parkvej 19-23 er som altid hyggelig. Året har været præget af en del gode og hurtige lejlighedssalg. Vi har budt mange nye beboere velkommen til vores andelsforening.

Bestyrelsen forsøger altid at handle hurtigt, og gøre deres bedste, men det kræver nogle gange tålmodighed, og enkelte opgaver tager længere tid at få løst.

Finder man fejl og mangler på ejendommen, så er man mere end velkommen til at sende information på bestyrelsesmailen gyngemosen@gmail.com

Bestyrelses hjemmesiden bliver jævnligt opdateret med bestyrelsesreferaterne samt en håndværkerliste.

Bestyrelsen ønsker at byde alle nye andelshavere velkommen til AB Søterrasserne I.

Vi opfordrer, at vi alle kan mødes samlet til arbejdsdagen i september og hilse på hinanden.

Bestyrelsen siger en kæmpe tak til alle i AB Søterrasserne I, og vi ser frem til endnu et år med bestyrelsesarbejde, god stemning og forhåbentligt mere socialt samvær

De bedste hilsner

Bestyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicolaj Rübot Boje

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2022-03-14 15:17:20 UTC

NEM ID 

Nicolaj Rübot Boje

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:12862656

IP: 82.134.xxx.xxx

2022-03-14 15:17:20 UTC

NEM ID 

Gitte Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-724200184052

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-03-15 06:29:11 UTC

NEM ID 

Ole Verner Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-908303048456

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-03-15 06:35:35 UTC

NEM ID 

Lars Christoffersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Søterrasserne

Serienummer: PID:9208-2002-2-474381666773

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-03-15 08:31:17 UTC

NEM ID 

Pia Maria Hagelin

Bestyrelse

På vegne af: AB Søterrasserne 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-643211682409

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-03-15 15:41:53 UTC

NEM ID 

Anesa Cavkic

Formand

På vegne af: A/B Søterrasserne

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-03-16 13:12:48 UTC

NEM ID 

Anesa Cavkic

Bestyrelse

På vegne af: A/B Søterrasserne

Serienummer: PID:9208-2002-2-521965636208

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-03-16 13:12:48 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TOB78-0L55D-0BYMO-XED4U-BTIH4-EQIED

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>