



Dato: 19. november 2019

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening A/B Ålholmhus
Sted Beboerlokalet
Dato tirsdag d. 18-11-2019
Kl. 19:00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Bestyrelsens beretning	
3.	Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse	Findes på hjemmesiden og vedlagt
4.	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften	Findes på hjemmesiden og vedlagt
5.	Forslag Forslag 1 – Elektronisk kommunikation Forslag 2 – Omlægning af foreningens lån Forslag 3 – Regler for husdyr Forslag 4 – Altaner	Findes på hjemmesiden og vedlagt
6.	Valg af bestyrelse På valg er Henrik Larsen og Ole Vinkler På valg som suppleanter er Heidi Hansen og Michael P. Cores	
7.	Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning	



Referat

- Ad 1 Foreningens formand Henrik Larsen bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til ejendomsadministrator Peter Lykkeby og praktikant Andreas Kirkegaard fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Peter Lykkeby blev valgt som mødets dirigent og Andreas Kirkegaard som mødets referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 25 var afholdt inden 6 måneders fristen og indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 26, ved omdeling den 1. november 2019 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2018-2019 og Budget 2019-2020 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 46 ud af 93 mulige medlemmer var til stede, heraf 11 ved fuldmagt.

- Ad 2 Bestyrelsens beretning blev læst op. Den kan endvidere findes på foreningens hjemmeside. Herefter kunne dirigenten notere at forsamlingen tog beretningen til efterretning.
- Ad 3 Peter Lykkeby forelagde årsregnskabet for 2018-2019, der udviste indtægter for kr. 5.333.891 og udgifter for kr. 3.968.706 og dermed et positivt resultat på kr. 1.365.184.

Foreningens ejendom var blevet valuarvurderet, og der var en stigning på kr. 2.200.000. ift. sidste år.

Bestyrelsen foreslog en reserve i regnskabet på 17.707.497 kr.

Herefter satte dirigenten regnskabet eksl. Andelsværdien til afstemning

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Efter sidste års ønske om at der blev fremlagt yderligere forslag til andelsværdien, blev der drøftet 3 forskellige andelsværdier:

Bestyrelsens anbefaling til andelsværdien – 9.500,00 kr./m²

1. Alternative andelsværdi – 9.833,30 kr./m²

2. Alternative andelsværdi – 10.166,60 kr./m²

Efter en drøftelse for og imod de forskellige andelsværdier som tog grund i den mulige ændring i boligreguleringslovens § 5 stk. 2, satte dirigenten de forskellige andelsværdier til afstemning.

Stemmerne fordelte sig således:



Bestyrelsens anbefaling til andelsværdien – 9.500,00 kr./m²

For	Imod	Blank
33	11	1

Da bestyrelsens anbefaling til en uændret andelsværdi blev stemt igennem, blev de yderligere forslag forkastet.

Forslag om en uændret andelsværdi på 9.500,00kr/m² blev dermed vedtaget.

Dirigenten fremlagde endvidere de centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4). Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under "Nøgleoplysningsskema".

Ad 4 Peter Lykkeby forelagde budgettet for 2019-2020. Der budgetteres med en uændret boligafgift og et driftsoverskud på kr. 804.387.

Herefter satte dirigenten budgettet til afstemning ekls. Budgettets vedligeholdelsesposter.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Herefter blev der drøftet budgettets vedligeholdelses poster.

Da der var uenighed om vedligeholdelsesposterne satte dirigenten de individuelle poster til drøftelse.

- Vand og Varmeanlæg

Her var der enkelte beboere som foreslog bestyrelsen at få indført blødgørelse af vandet, dog blev der også argumenteret for at der allerede var et projekt i gang på Sjælland som ville løse dette problem. Bestyrelses vil derfor undersøge sagen nærmere.

Herefter satte dirigenten posten til afstemning.

Vand og Varmeanlæg kr. 100.000

For	Imod	Blank
46	0	0

Vedligeholdelsesposten vand og varme på kr. 100.000 blev dermed enstemmigt vedtaget.

- Linoleumsgulve på de 4 svalegange

Der blev diskuteret om der var mulighed for at etablere et andet materiale til gulvet, da det kunne være det gjorde det mindre besværligt at vedligeholde gulvet, hvilket bestyrelsen ville undersøge.

Derudover forklarede bestyrelsen at når beslutningen af gulvet nærmerede sig ville der blive sendt et farvevalg ud til de øvrige beboere.

Herefter satte dirigenten posten til afstemning.



Linoleumsgulve på de 4 svalegange kr. 225.000

For	Imod	Blank
46	0	0

Vedligeholdelsesposten linoleumsgulve på de 4 svalegange på kr. 225.000 blev dermed enstemmigt vedtaget.

- Nye cykelskure på nedkørslen til 150 og 152

Den fremmødte generalforsamling drøftede om der var vigtigere ting i foreningen som pengene kunne bruges til hvor alle beboere blev mere tilgodeset.

Her blev det gjort klart at vedtagelsen af denne post er en bemyndigelse til maksimum at bruge kr. 1.100.000.

Herefter satte dirigenten posten til afstemning.

Nye cykelskure på nedkørslen til 150 og 152 kr. 1.100.000

For	Imod	Blank
29	17	0

Vedligeholdelsesposten nye cykelskure på nedkørslen til 150 og 152 på kr. 1.100.000 blev dermed vedtaget.

Ad 5 Forslag 1 – Elektronisk kommunikation

Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget tidligere er blevet foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling d. 30. oktober 2018 og derfor kunne endeligt vedtages såfremt minimum 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Herefter satte dirigenten ændringsforslaget til afstemning.

For	Imod	Blank
46	0	0

Dermed blev ændringsforslaget enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 – Omlægning af foreningens lån

Bestyrelsen stillede forslag om at bestyrelsen bemyndiges af generalforsamlingen til at omlægge foreningens lån. Det er et krav at lånet optages i danske kr. og at det er fastforrentede lån. Lånet skal omlægges til mest muligt med afdrag. Dog med en maksimal ydelsesstigning på kr. 500.000 årligt.

Bestyrelsen stiller dette forslag fordi renterne er faldet i de senere år og at foreningen dermed kan få fastforrente lån, i stedet for variable lån med renteloft og samtidig begynde at afdrage på en større del af foreningens lån. Den maksimale ydelsesstigning vil i et normalt år kunne



indeholdes i driftsbudgettet.

Herefter satte dirigenten ændringsforslaget til afstemning.

For	Imod	Blank
46	0	0

Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 – Regler for husdyr

Andelshaver Malene Lyng Hansen og Elin Ølgaard fremlagde deres ønske om en ændring i husordenen stk. 7 omhandlende husdyr.

Det forlagte forslag blev gennemgået og opstillet i 2 scenarier som blev gennemgået.

Herefter blev der blandt de fremmødte andelshavere drøftet for og imod at have en hund. Bestyrelsen fremlagde deres undersøgelse af det at have hund i lejlighed, hvilket blandt andet medfører at det er politiet der skal fjerne en evt. generende hund.

Dirigenten satte de 2 scenarier til afstemning:

1. Forslag

For	Imod	Blank
10	33	3

2. Forslag

For	Imod	Blank
7	26	13

Hermed blev begge forslag forkastet.

Forslag 4 – Altaner

Altangruppen har talt med TRIO Arkitekter og Windoor Altaner, som begge ud fra deres erfaring har sagt, at ejendommen godt ville kunne få altaner.

Altangruppen har modtaget et tilbud fra TRIO Arkitekter, som skal bruge 112.500 kr. for at lave forundersøgelserne inden det vides om foreningen kan få tilsagn fra Københavns Kommune.

Altanudvidelsen har 100 cm i dybden x 300 cm i længden, som er svarende til en ny færdig altan på ca. 5,5 m².

Info om altanerne er således:



Pris på lukkede altaner på 15.575. 000,- kr. svarende til en prisstigning pr. lejlighed pr. måned på ca. 400,- kr. over 30 år.

Pris på åbne altaner er 11.593.750 kr. svarende til en prisstigning på ca. 300,- kr. pr. måned over 30 år.

Der er lagt op til at alle lejlighederne får en altan.

Altangruppens forslag lyder på en bemyndigelse på kr. 112.500 som skal bruges på forundersøgelser fra TRIO Arkitekter.

Altanudvalget argumenterede for deres ønske om at udvide de eksisterende altaner, hvor der også blev skabt enighed om at der skulle undersøges hvilke konsekvenser det evt. kan have for det daglige lysindfald.

Dirigenten gjorde opmærksom på at bruges pengene og det viser sig at foreningen ikke kan få altaner, eller foreningen ikke ønsker at arbejde videre med projektet, så er pengene tabt.

Dirigenten stillede forslaget til afstemning:

For	Imod	Blank
26	14	6

Forslaget blev hermed vedtaget.

Ad 6 Henrik Larsen, Ole Vinkler var på valg og var begge villige til genvalg. De blev uden modkandidater genvalgt.

Heidi Hansen og Michael P. Cores var på valg som suppleanter og var begge villige til genvalg. De blev uden modkandidater genvalgt.

Bestyrelsens sammensætning er herefter således:

Titel	Navn	På valg
Formand	Henrik Larsen	2020
Bestyrelsesmedlem	Ole Vinkler	2021
Bestyrelsesmedlem	Alexander Wenzel	2020
Bestyrelsesmedlem	Max Johansen	2020
Bestyrelsesmedlem	Dorthe N. Jacobsen	2020
Suppleant	Heidi Hansen	2020
Suppleant	Michael P. Cores	2020

Ad 7 Under punktet eventuelt blev følgende punkter drøftet:

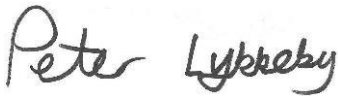
- Der var en beboer der fortalte at hendes kælderrum nr. 14, bliver benyttet af en anden andelshaver. Andelshaveren bedes tømme dette rum. Ellers vil bestyrelsen løse problemet.



- Der blev efterspurgt om bestyrelsen kunne kigge nærmere på at få mindsket støj fra Roskildevej. Her blev der efterspurgt en evt. støjvæg eller at politiet blev kontaktet med henblik på at udføre fartmålinger på Roskildevej.
- En beboer fremlagde en teaser til et kommende forslag på næste års generalforsamling, som indebar en utilfredshed hvad angår de vedtagende tråd-rum, som ikke alle andelshaver må benytte, dog modtages der en kompensation til de andelshavere som ikke har mulighed for at benytte disse tråd-rum.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:22

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 28 som følger:

Dirigent og referent		Dato: 29/11 2019
Bestyrelse	Peter Lykkeby	Dato:
	Formand Henrik Larsen	Dato:
	Ole Vinkler	Dato:
	Alexander Wenzel	Dato:
	Max Johansen	Dato:
	Dorthe N. Jacobsen	Dato:



Fremmødte ved generalforsamling
 A/B Ålholmhus

Nr	Adresse	Etage	Ford	Mødt		Fuldm
				Ja	Nej	
1	Roskildevej 152	St. 1.	2135 0,000 0	X		
2	Roskildevej 152	St. 2.	2135 0,000 0		X	
3	Roskildevej 152	St. 3.	2135 0,000 0		X	
4	Roskildevej 152	St. 4.	2135 0,000 0		X	
6	Roskildevej 152	St. 6.	2135 0,000 0		X	
8	Roskildevej 152	St. 8.	2135 0,000 0	X		
9	Roskildevej 152	St. 9.	4270 0,000 0		X	
10	Roskildevej 152	St. 10.	2135 0,000 0		X	
11	Roskildevej 152	St. 11.	2135 0,000 0	X		
12	Roskildevej 152	St. 12	2697 5,000 0			X
13	Roskildevej 152	St. 13.	2135 0,000 0	X		
14	Roskildevej 152	1. 14.	2135 0,000 0	X		
16	Roskildevej 152	1. 16.	2135 0,000 0		X	
17	Roskildevej 152	1. 17.	4832 5,000 0	X		
18	Roskildevej 152	1. 18.	2135 0,000 0		X	
20	Roskildevej 152	1. 20	2135 0,000 0	X		
21	Roskildevej 152	1. 21	4270 0,000 0		X	



Referat Ordinær generalforsamling
A/B Ålholmhus, d. 18-11-2019

Side 9 af 12

23	Roskildevej 152	1. 23.	2135 0,000 0	X
24	Roskildevej 152	1. 24.	4270 0,000 0	X
25	Roskildevej 152	1. 25.	2135 0,000 0	X
26	Roskildevej 152	1. 26.	2135 0,000 0	X
27	Roskildevej 152	1. 27.	2135 0,000 0	X
28	Roskildevej 152	1. 28.	2697 5,000 0	X
29	Roskildevej 152	1. 29	2135 0,000 0	X
30	Roskildevej 152	2. 30.	2135 0,000 0	X
31	Roskildevej 152	2. 31.	2697 5,000 0	X
32	Roskildevej 152	2. 32.	2135 0,000 0	X
33	Roskildevej 152	2. 33.	2135 0,000 0	X
34	Roskildevej 152	2. 34.	2135 0,000 0	X
35	Roskildevej 152	2. 35.	2135 0,000 0	X
36	Roskildevej 152	2. 36.	2135 0,000 0	X
37	Roskildevej 152	2. 37.	2135 0,000 0	X
38	Roskildevej 152	2. 38.	2135 0,000 0	X
39	Roskildevej 152	2. 39.	2135 0,000 0	X
40	Roskildevej 152	2. 40.	2135 0,000 0	X
41	Roskildevej 152	2. 41.	2135 0,000 0	X

This document has esignatur Agreement-ID: 320d777lyKgn31204673



Referat Ordinær generalforsamling
 A/B Ålholmhus, d. 18-11-2019

Side 10 af 12

42	Roskildevej 152	2. 42.	2135 0,000 0	X	
43	Roskildevej 152	2. 43.	2135 0,000 0		X
45	Roskildevej 152	2. 45.	2135 0,000 0	X	
46	Roskildevej 150	St. 46.	2135 0,000 0	X	
47	Roskildevej 150	St. 47.	2135 0,000 0	X	
48	Roskildevej 150	St. 48.	2135 0,000 0	X	
49	Roskildevej 150	St. 49.	2135 0,000 0	X	
50	Roskildevej 150	St. 50.	2135 0,000 0		X
51	Roskildevej 150	St. 51.	2135 0,000 0	X	
52	Roskildevej 150	St. 52.	2135 0,000 0	X	
53	Roskildevej 150	St. 53.	2135 0,000 0	X	
54	Roskildevej 150	St. 54.	2135 0,000 0	X	
56	Roskildevej 150	St. 56.	2697 5,000 0	X	
57	Roskildevej 150	St. 57.	4270 0,000 0	X	
58	Roskildevej 150	St. 58.	2135 0,000 0	X	
59	Roskildevej 150	1. 59.	2697 5,000 0	X	
60	Roskildevej 150	1. 60.	2135 0,000 0	X	
62	Roskildevej 150	1. 62.	2135 0,000 0	X	
63	Roskildevej 150	1. 63.	2135 0,000 0	X	

This document has esignatur Agreement-ID: 320d777lyKgn31204673



Referat Ordinær generalforsamling
 A/B Ålholmhus, d. 18-11-2019

Side 11 af 12

64	Roskildevej 150	1. 64.	2135 0,000 0	X	
65	Roskildevej 150	1. 65.	2135 0,000 0		X
66	Roskildevej 150	1. 66.	2135 0,000 0		X
67	Roskildevej 150	1. 67.	2135 0,000 0		X
68	Roskildevej 150	1. 68.	2135 0,000 0	X	
69	Roskildevej 150	1. 69.	2135 0,000 0		X
70	Roskildevej 150	1. 70.	2135 0,000 0	X	
71	Roskildevej 150	1. 71.	2135 0,000 0		X
72	Roskildevej 150	1. 72.	2135 0,000 0		X
73	Roskildevej 150	1. 73.	2135 0,000 0		X
75	Roskildevej 150	2. 75.	2697 5,000 0		X
76	Roskildevej 150	2. 76.	2135 0,000 0		X
77	Roskildevej 150	2. 77.	2135 0,000 0		X
78	Roskildevej 150	2. 78.	2135 0,000 0		X
79	Roskildevej 150	2. 79.	2135 0,000 0		X
80	Roskildevej 150	2. 80.	2135 0,000 0		X
81	Roskildevej 150	2. 81.	2135 0,000 0	X	
82	Roskildevej 150	2. 82.	2135 0,000 0	X	
83	Roskildevej 150	2. 83.	2135 0,000 0	X	

This document has esignatur Agreement-ID: 320d777lyKgn31204673



Referat Ordinær generalforsamling
 A/B Ålholmhus, d. 18-11-2019

Side 12 af 12

84	Roskildevej 150	2. 84.	2135 0,000 0	X	
85	Roskildevej 150	2. 85.	2135 0,000 0	X	
86	Roskildevej 150	2. 86.	2135 0,000 0	X	
87	Roskildevej 150	2. 87.	2135 0,000 0	X	
88	Roskildevej 150	2. 88.	2135 0,000 0		X
89	Roskildevej 150	2. 89.	2135 0,000 0	X	
90	Roskildevej 150	2. 90.	2697 5,000 0		X
91	Ålholmvej 27	1. tv	64.62 5,00	X	
93	Ålholmvej 29	1. tv.	4520 0,000 0	X	
94	Ålholmvej 29	1. th.	5585 0,000 0	X	
95	Ålholmvej 31	1. tv.	4520 0,000 0	X	
96	Ålholmvej 31	1. th.	6462 5,000 0	X	
97	Ålholmvej 27	2. tv.	6462 5,000 0	X	
98	Ålholmvej 27	2. th.	4520 0,000 0		X
99	Ålholmvej 29	2. tv.	4520 0,000 0	X	
100	Ålholmvej 29	2. th.	5585 0,000 0	X	
101	Ålholmvej 31	2. tv.	4520 0,000 0	X	
102	Ålholmvej 31	2. th.	6475 0,000 0	X	

This document has esignatur Agreement-ID: 320d777lyKgn31204673

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Alexander Wenzel

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
PID: 9208-2002-2-138223766623
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 12:58:23
Underskrevet med NemID

Max Mørk Johansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
PID: 9208-2002-2-741688231767
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 15:59:28
Underskrevet med NemID

Ole Spangaard Vinkler

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
PID: 9208-2002-2-118215343609
Tidspunkt for underskrift: 02-12-2019 kl.: 08:15:50
Underskrevet med NemID

Henrik Steffen Larsen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
PID: 9208-2002-2-496845560441
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 14:15:34
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 32dd777f1ykGn31204673