



Dato: 31. oktober 2018

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening A/B Ålholmhus
Sted Beboerlokalet
Dato tirsdag d. 30-10-2018
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 – Krav om vurderingsrapport samt el og vvs-tjek ved salg Forslag 3 – Ændring af foreningens husorden Forslag 4 – Nedsætning af et altanudvalg Forslag 5 - Renovering af vaskerum	Findes på hjemmesiden og vedlagt
6.	Valg af bestyrelse På valg er Henrik Larsen, Alexander Wenzel 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 fra Vest Administrationen A/S. Formanden foreslog, at Peter Lykkeby blev valgt som mødets dirigent og 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 15. oktober 2018 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2017-2018 og Budget 2018-2019 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 34 ud af 92 mulige medlemmer var til stede, heraf 7 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 Endnu en andelshaver dukkede op til dette punkt og bragte det totale fremmøde op på 35.

Peter Lykkeby forelagde årsregnskabet for 2017-2018, der udviste indtægter for kr. 5.384.334 og udgifter for kr. 4.065.274 og dermed et positivt resultat på kr. 1.319.060.

Foreningens ejendom var blevet valuarvurderet, og der var en stigning på 5 mio. ift. sidste år. Bestyrelsen foreslog en reserve i regnskabet på 14.695.719.

Derefter var der en kortere drøftelse af valuarvurderingen og reserven. Endvidere tilkendegav en andelshaver at han synes det ville være hensigtsmæssigt, at der blev lavet alternativer til den foreslåede andelskrone fremover, så andelshaverne kunne se hvad det ville betyde for andelskronen. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Der forslås en andelsværdi på 9.500 pr. m².

Herefter satte dirigenten regnskabet inkl. den foreslåede andelsværdi til afstemning.
Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten fremlagde endvidere de centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4), som i henhold til de nye regler for nøgletalsoplysninger i andelsboligforeninger skal fremlægges på generalforsamlingen. Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under "Nøgletalsoplysningsskema".

Ad 4 Peter Lykkeby forelagde budgettet for 2017-2018. Der budgetteres med en uændret boligafgift og et driftsoverskud på kr. 1.275.746.

De enkelte projekter til ekstraordinær vedligeholdelse blev drøftet under dette punkt.



Der var en længere debat om trådrum. Hvor det bl.a. blev drøftet om dem der fik et, skulle betale noget for det, eller dem, der allerede havde et kælderrum skulle have en nedsættelse i lejen for dette.

Dirigenten satte til afstemning om der skulle laves trådrum.
34 stemte for og 1 stemte blankt. Dermed blev det vedtaget at der skulle etableres trådrum.

Herefter satte dirigenten det til afstemning om de der havde et kælderrum i forvejen skulle have en nedsættelse i lejen af dette på 50 kr. pr. måned. 34 stemte for og 1 stemte blankt. Dermed blev det vedtaget.

Herefter satte dirigenten budgettet med en uændret boligafgift til afstemning. **Budgettet blev enstemmigt vedtaget.**

Ad 5 Der var indkommet et forslag om tilføjelse af elektronisk kommunikation til foreningens vedtægter. Der var endvidere kommet et ændringsforslag til dette, med samme intention, men med en anden formulering. Dette blev læst op og gennemgået på generalforsamlingen.

Der var en generel stemning for at ændringsforslagets ordlyd var bedre. Dirigenten gjorde opmærksom på at der var tale om en vedtægtsændring og det derfor krævede kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 27. Da der ikke var mødt nok op, ville forslaget kun kunne foreløbigt vedtages, såfremt der var et flertal for at vedtage det.

Herefter satte dirigenten ændringsforslaget til afstemning.
34 stemte for og 1 stemte blankt. **Dermed blev ændringsforslaget foreløbigt vedtaget** og skal endeligt vedtages på en kommende generalforsamling.

Forslag 2 om tilføjelse til vedtægterne ang. krav om vvs- og el-tjek blev kort motiveret.

Der var en kortere drøftelse af behovet. Derudover blev det præciseret, at der ikke ville blive foretaget destruktive indgreb.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om en vedtægtsændring og det derfor krævede kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 27. Da der ikke var mødt nok op ville forslaget kun kunne foreløbigt vedtages, hvis det blev vedtaget.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. 13 stemte for, 4 stemte blankt og 18 stemte imod. **Dermed blev forslaget ikke vedtaget.**

Forslag 3 om ændring i foreningens husorden blev kort motiveret. Herunder at bestyrelsen havde lyttet til foreningen om at den krævede en opfriskning. Bestyrelsen var villig til at høre hvad generalforsamlingen havde af input.

Det blev besluttet at punkt 4 under ”Benyttelse af fælles udendørs arealer og lignende” skulle fjernes.

Endvidere blev det besluttet at de andelshavere der har vaskemaskine i deres lejligheder skulle



være færdige med at vaske kl. 22:00 i hverdage og tidligst måtte starte dem kl. 7:00 og i weekenderne skulle være færdige kl. 24:00 og tidligst måtte starte dem kl. 09:00.

Endvidere blev det bekendtgjort at glasflasker skal i glascontainere, at der blev henstillet til at biler blev parkeret inden for parkeringsbåsene i parkeringskælderen, at regler for brug af vaskeriet blev genopfrisket, der ville komme skraldespande på foreningens arealer og at de der åbnede vinduer på opgange skulle huske at lukke dem igen.

Endvidere blev folk opfordret til ikke at ryge på deres toiletter, da det kunne genere naboer, men foreningen kan ikke pålægge dem dette.

Husordenen med de ekstra tilføjelser blev herefter sat til afstemning. **Den tilrettede husorden blev enstemmigt vedtaget.**

Forslag 4 omkring nedsættelse af en altangruppe blev kort motiveret.

Der var en generel tilkendegivelse om at det kunne være en god ide at få undersøgt muligheden og senere stille et konkret forslag. Dem der ønsker at være med i gruppen kan henvende sig til Henrik Larsen.

Forslag 5 omkring at gøre vaskerummet mere lækkert og indbydende blev kort motiveret.

Der var en klar stemning for at der var andre ting der var vigtigere at få lavet. Men at det kunne være en god ide at få et udvalg der kunne komme med ideer der kunne laves for få penge på en arbejdsdag.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. 10 stemte for, 6 stemte blankt og 19 stemte imod. Forslaget blev dermed ikke godkendt.

Ad 6 Henrik Larsen, Ole Vinkler og Alexander Wenzel var på valg og var alle villige til genvalg. Endvidere var Max Johansen og Dorthe N. Jacobsen villige til at blive valgt til de ledige pladser.

For at alle ikke er på valg på samme tid udover formanden der er på valg hvert år, blev det besluttet at Ole Vinkler blev valgt for 1 år.

Heidi Hansen og Michael P. Cores var på valg som suppleanter og var begge villige til genvalg. De blev uden modkandidater genvalgt for en periode på 1 år.

Bestyrelsens sammensætning er herefter således:

Titel	Navn	På valg
Formand	Henrik Larsen	2019
Bestyrelsesmedlem	Ole Vinkler	2019
Bestyrelsesmedlem	Alexander Wenzel	2020
Bestyrelsesmedlem	Max Johansen	2020
Bestyrelsesmedlem	Dorthe N. Jacobsen	2020
Suppleant	Heidi Hansen	2019



Suppleant	Michael P. Cores	2019
-----------	------------------	------

Ad 7 Under punktet eventuelt blev følgende punkter drøftet:

Træerne i haven vil blive beskåret.

Hvis andelshavere ser ting der skal laves, bedes de rette henvendelse til bestyrelsen, så skal de nok få sat håndværkere til at lave det.

En andelshaver gjorde opmærksom på at lystimeren var indstillet til at lyset, lyste i meget lang tid.

Vedligeholdelsesplanen er sendt ud, således at andelshaverne kunne følge med i, hvad der på sigt skulle laves. En andelshaver gjorde opmærksom på at hun synes det kunne være en god ide at udskifte dørene ind til lejlighederne.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:40

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

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



Fremmødte ved generalforsamling

A/B Ålholmhus, adresse: Roskildevej 150-152 & Ålholmvej 27-31

Nr	Adresse	Etage	Ford	Mødt		Fuldm
				Ja	Nej	
1	Roskildevej 152	St. 1.	21350,0000	X		
2	Roskildevej 152	St. 2.	21350,0000		X	
3	Roskildevej 152	St. 3.	21350,0000			X
4	Roskildevej 152	St. 4.	21350,0000	X		
6	Roskildevej 152	St. 6.	21350,0000		X	
8	Roskildevej 152	St. 8.	21350,0000	X		
9	Roskildevej 152	St. 9.	42700,0000		X	
10	Roskildevej 152	St. 10.	21350,0000		X	
11	Roskildevej 152	St. 11.	21350,0000	X		
12	Roskildevej 152	St. 12.	26975,0000		X	
13	Roskildevej 152	St. 13.	21350,0000		X	
14	Roskildevej 152	1. 14.	21350,0000		X	
16	Roskildevej 152	1. 16.	21350,0000		X	
17	Roskildevej 152	1. 17.	48325,0000	X		
18	Roskildevej 152	1. 18.	21350,0000		X	
20	Roskildevej 152	1. 20.	21350,0000	X		
21	Roskildevej 152	1. 21.	42700,0000	X		
23	Roskildevej 152	1. 23.	21350,0000		X	
24	Roskildevej 152	1. 24.	42700,0000		X	
25	Roskildevej 152	1. 25.	21350,0000		X	
26	Roskildevej 152	1. 26.	21350,0000		X	
27	Roskildevej 152	1. 27.	21350,0000		X	
28	Roskildevej 152	1. 28.	26975,0000		X	
29	Roskildevej 152	1. 29.	21350,0000		X	
30	Roskildevej 152	2. 30.	21350,0000		X	
31	Roskildevej 152	2. 31.	26975,0000		X	
32	Roskildevej 152	2. 32.	21350,0000	X		
33	Roskildevej 152	2. 33.	21350,0000			X
34	Roskildevej 152	2. 34.	21350,0000		X	
35	Roskildevej 152	2. 35.	21350,0000	X		
36	Roskildevej 152	2. 36.	21350,0000		X	
37	Roskildevej 152	2. 37.	21350,0000		X	
38	Roskildevej 152	2. 38.	21350,0000		X	
39	Roskildevej 152	2. 39.	21350,0000		X	
40	Roskildevej 152	2. 40.	21350,0000	X		
41	Roskildevej 152	2. 41.	21350,0000		X	
42	Roskildevej 152	2. 42.	21350,0000		X	
43	Roskildevej 152	2. 43.	21350,0000		X	
45	Roskildevej 152	2. 45.	21350,0000		X	
46	Roskildevej 150	St. 46.	21350,0000	X		
47	Roskildevej 150	St. 47.	21350,0000		X	
48	Roskildevej 150	St. 48.	21350,0000		X	
49	Roskildevej 150	St. 49.	21350,0000	X		
50	Roskildevej 150	St. 50.	21350,0000			X
51	Roskildevej 150	St. 51.	21350,0000		X	
52	Roskildevej 150	St. 52.	21350,0000	X		
53	Roskildevej 150	St. 53.	21350,0000		X	
54	Roskildevej 150	St. 54.	21350,0000	X		
56	Roskildevej 150	St. 56.	26975,0000	X		
57	Roskildevej 150	St. 57.	42700,0000		X	
58	Roskildevej 150	St. 58.	21350,0000		X	



Referat Ordinær generalforsamling
 A/B Ålholmhus, d. 30-10-2018

Side 7 af 7

59	Roskildevej 150	1. 59.	26975,0000		X	
60	Roskildevej 150	1. 60.	21350,0000	X		
62	Roskildevej 150	1. 62.	21350,0000		X	
63	Roskildevej 150	1. 63.	21350,0000		X	
64	Roskildevej 150	1. 64.	21350,0000		X	
65	Roskildevej 150	1. 65.	21350,0000		X	
66	Roskildevej 150	1. 66.	21350,0000		X	
67	Roskildevej 150	1. 67.	21350,0000		X	
68	Roskildevej 150	1. 68.	21350,0000	X		
69	Roskildevej 150	1. 69.	21350,0000	X		
70	Roskildevej 150	1. 70.	21350,0000	X		
71	Roskildevej 150	1. 71.	21350,0000	X		
72	Roskildevej 150	1. 72.	21350,0000		X	
73	Roskildevej 150	1. 73.	21350,0000			X
75	Roskildevej 150	2. 75.	26975,0000		X	
76	Roskildevej 150	2. 76.	21350,0000		X	
77	Roskildevej 150	2. 77.	21350,0000		X	
78	Roskildevej 150	2. 78.	21350,0000		X	
79	Roskildevej 150	2. 79.	21350,0000		X	
80	Roskildevej 150	2. 80.	21350,0000		X	
81	Roskildevej 150	2. 81.	21350,0000		X	
82	Roskildevej 150	2. 82.	21350,0000	X		
83	Roskildevej 150	2. 83.	21350,0000	X		
84	Roskildevej 150	2. 84.	21350,0000		X	
85	Roskildevej 150	2. 85.	21350,0000		X	
86	Roskildevej 150	2. 86.	21350,0000		X	
87	Roskildevej 150	2. 87.	21350,0000		X	
88	Roskildevej 150	2. 88.	21350,0000			X
89	Roskildevej 150	2. 89.	21350,0000		X	
90	Roskildevej 150	2. 90.	26975,0000		X	
93	Ålholmvej 29	1. tv.	45200,0000		X	
94	Ålholmvej 29	1. th.	55850,0000	X		
95	Ålholmvej 31	1. tv.	45200,0000			X
96	Ålholmvej 31	1. th.	64625,0000	X		
97	Ålholmvej 27	2. tv.	64625,0000	X		
98	Ålholmvej 27	2. th.	45200,0000			X
99	Ålholmvej 29	2. tv.	45200,0000	X		
100	Ålholmvej 29	2. th.	55850,0000	X		
101	Ålholmvej 31	2. tv.	45200,0000	X		
102	Ålholmvej 31	2. th.	64750,0000	X		

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.”

Dorthe Neergaard Jacobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
Serienummer: PID:9208-2002-2-830517918143
IP: 188.120.xxx.xxx
2018-11-16 11:42:29Z

NEM ID 

Henrik Steffen Larsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
Serienummer: PID:9208-2002-2-496845560441
IP: 188.120.xxx.xxx
2018-11-16 18:04:39Z

NEM ID 

Alexander Wenzel

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
Serienummer: PID:9208-2002-2-138223766623
IP: 77.241.xxx.xxx
2018-11-17 16:11:35Z

NEM ID 

Max Mørk Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ålholmhus (matrikel 1496)
Serienummer: PID:9208-2002-2-741688231767
IP: 80.62.xxx.xxx
2018-11-17 18:34:10Z

NEM ID 

Ole Spangaard Vinkler

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ålholmhus (matr. 1496)
Serienummer: PID:9208-2002-2-118215343609
IP: 188.120.xxx.xxx
2018-11-18 08:50:50Z

NEM ID 

Peter Lykkeby Olsen

Dirigent

På vegne af: Vest Administrationen A/S
Serienummer: CVR:25333969-RID:77927410
IP: 195.215.xxx.xxx
2018-11-21 13:09:21Z

NEM ID 

Peter Lykkeby Olsen

Referent

På vegne af: Vest Administrationen A/S
Serienummer: CVR:25333969-RID:77927410
IP: 195.215.xxx.xxx
2018-11-21 13:09:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6P8VP-JBG7F-XYJKZ-6YK1J-HOM8G-ZAAMJ

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>