

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:  
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K  
Tlf. 33 15 84 45  
Fax 33 13 79 20  
Danske Bank  
Reg.nr. 4180  
Kontonr. 4180518398  
CVR Nr. 69 63 23 19

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

År 2021, torsdag den 27. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Kathrinehøj. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen, Kulturstedet Lindegaarden, Stuerne, Peter Lunds Vej 8, 2800 Kgs. Lyngby.

Tilstede var: 25 medlemmer, heraf 11 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

### **Der foretoges følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Foreningens formand Ove Borg Jørgensen bød velkommen.

### **Ad. 1 – Valg af dirigent og referent.**

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, idet generalforsamlingen dog blev afholdt senere end forskrevet vedtægterne pga. covid-19 og forsamlingsforbuddet, hvilket generalforsamlingen noterede sig.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

## **Ad. 2 – Godkendelse af bestyrelsens beretning.**

---

Ove Borg Jørgensen henviste til den oprindelig udsendte beretning og gennemgik herefter en supplerende beretning, som vedlægges referatet.

På forespørgsel vedr. muligheden for at få en større tromle/tørretumbler i vaskeriet bekræftede Ove Borg Jørgensen, at bestyrelsen overvejede det i forbindelse med en samlet udskiftning i vaskeriet, men at det nok ikke var nødvendigt foreløbigt, og at der på det kommende budget var afsat kr. 100.000 til renovering af vaskeriet.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

## **Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelskrone.**

---

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold, og regnskabet udviste et driftsoverskud på kr. 412.626 før afdrag, hvoraf kr. 396.671 var benyttet som afdrag på prioritetsgælden.

Foreningen havde en god likviditet med ca. kr. 4,3 mio. i banken ultimo maj 2021 inkl. 1 salgsafregning på ca. kr. 1,5 mio.

Andelsværdien var på grundlag af en valuarvurdering af 6/1-21 steget fra kr. 22.154,76 pr. kvm til kr. 22.757,52 pr. kvm. Endvidere henvistes til den ajourførte beregning af andelsværdien for hver enkelt lejlighed som var indarbejdet i årsregnskabet.

På forespørgsel oplyste Ove Borg Jørgensen og Nicolai Giødesen, at vedligeholdelsesudgifterne var steget, bl.a. som følge af en udskiftning af varmtvandsbeholderen, og at renovationsafgiften var steget, fordi foreningen havde fået flere forskellige containere i forbindelse med den indførte kildesortering, og at der som noget nyt blev foretaget henlæggelse til en grundfont på kr. 3.750 - i henhold til vedtægterne.

Endelig blev det præciseret, at den nye valuarvurdering ikke kunne fastfryses, men var benyttet for at få værdistigningen i forbindelse med bl.a. vinduesprojektet medtaget i fuldt omfang.

Endelig bekræftede Nicolai Giødesen, at foreningen havde forsikringsdækning mod hackerangreb via administrationens professionelle forsikring.

Herefter blev årsregnskabet og andelsværdien enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 4 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.**

---

Nicolai Giødesen gennemgik det udsendte budget, som på grundlag af uændret boligafgift (og inkl. sædvanlig indeksering af erhvervsandelshavernes boligafgift) udviste et driftsoverskud på kr. 554.175 før betaling af afdrag på ca. kr. 402.300.

Til løbende vedligeholdelse var afsat i alt kr. 300.000, som ikke var øremærket.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5 – Forslag.**

---

Fra bestyrelsen forelå forslag til ændring af foreningens husorden.

Ove Borg Jørgensen kommenterede ændringerne, som blot ajourførte og afklarede en række regler, bl.a. vedr. andelshavernes vedligeholdelsespligt af individuelle installationer i forhold til foreningens vedligeholdelsespligt af de fælles installationer inkl. lodrette vandrør og faldstammer.

På forespørgsel bekræftede Ove Borg Jørgensen, at andelshaverne selv skulle vedligeholde de rør, som gik hen til f.eks. håndvask og brusebad samt gulvafløb, og at de selv måtte bestemme hvilken VVS-montør de ville benytte, når de selv skulle betale herfor. Generelt anbefalede bestyrelsen andelshaverne at benytte foreningens nye faste VVS-firma (Benny Johansen & Sønner).

Endvidere var det bestyrelsens hensigt at få gennemgået installationerne med hjælp fra uvildig ekspert fra Bolius, selskab fra Realdania.

Endeligt blev det præciseret, at ordet ”ejendommen” ændres til ”andelsboligforeningen”.

Med denne præcisering blev ændringen af foreningens husorden enstemmigt godkendt.

Supplerende bekræftede Ove Borg Jørgensen, at viceværten havde olie til at vedligeholde fodpladerne på altandørene, og at han også gerne ville gøre det, hvis han havde tid til det.

#### **Ad. 6 – Valg af formand for bestyrelsen.**

---

Til formand genvalgtes enstemmigt:

**Ove Borg Jørgensen**, Jernbanevej 5D, 2. th. (2 år)

#### **Ad. 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

---

Til bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

**Lars Abrahamsson**, Jernbanevej 5A st. th. (2 år)  
**Lars Drews**, Jernbanevej 5D 3. tv. (2 år)  
**Lars Thorup**, Jernbanevej 3B, st. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

**Helle Grauman**, Jernbanevej 5D, 2. tv.  
**Henrik Darville**, Jernbanevej 5C/5D.

#### **Ad. 8 – Valg af 2 suppleanter.**

---

Til suppleant valgtes:

**Julie Wolpers Reholt**, Jernbanevej 3E, 2. th.

Der valgtes kun 1 suppleant.

#### **Ad. 9 – Valg af revisor.**

---

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

**Hartzberg+**  
Att.: Statsautoriseret revisor Hans Peter Hartzberg  
Øster Allé 56  
2100 København Ø

#### **Ad. 10 – Eventuelt.**

---

Bestyrelsen oplyste, at administrationen efter aftale ville protestere mod kommunens planer om at føre trafikken ned ad Jernbanevej, og i denne forbindelse skulle administrationen kræve en miljøundersøgelse.

En af de tilstedeværende fremkom med en række opfordringer, som bestyrelsen ville overveje:

- Udskiftning af gamle rododendronbuske
- Pasning af rosenbedet (Helle Grauman bemærkede, at rosenbedet var flottere nu end i mange år, og at frisk gødning var indkøbt, ligesom roserne var beskåret sidste år)
- Opstramning af snorene i tørrestativet i 5-gården
- Opstramningen af snorene i vaskekælder

Nicolai Giødesen opfordrede generelt medlemmerne til at lægge opfordringer og spørgsmål til viceværten i hans postkasse.

Ove Borg Jørgensen oplyste at vicevært Jan havde konstateret at gavlfugerne på bl.a. Nr. 5 i 3 sals højde var ved at smuldre og de ville blive udbedret.

Julie Wolpers Reholt oplyste, at skolens ventilation stadig larmede, hvilket skulle påtales på ny.

Helle Grauman gentog en tidligere opfordring fra en andelshaver til at gå sammen om vinduespudsning af lejlighederne, da det ville blive billigere for den enkelte andelshaver.

Samtidig nævntes, at det kunne være svært at vende vinduerne, når de skulle puds.

Endvidere understregede hun, at beboerne skulle huske at tømme vaskemaskiner og tørretumbler, samt rydde op efter brug af vaskekælder.

Det blev henstillet at varmen ikke blev lukket for tidligt på året, og at viceværten tjekkede udendørstemperaturen inden det skete.

Endvidere nævntes, at det var en flot invitation til arbejdsdagen, som gårdlauget havde udsendt.

Endelig blev bestyrelsen takket for godt arbejde i årets løb.

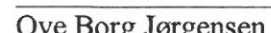
Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:15.

Som dirigent:

  
Nicolai Giødesen

NG/IBT  
28/05/21

Som formand:

  
Ove Borg Jørgensen

# PENNEO

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

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

## Ove Borg Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-675056056519

IP: 188.179.xxx.xxx

2021-06-10 08:30:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5SDAW-BMLFG-1VXJG-HSF66-600JA-Q7AE8

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>