



BOLIGEXPERTEN

ADMINISTRATION A/S

Vesterbrogade 12 – 1620 København V.

A/B Lindegården

Referat af ordinær generalforsamling

afholdt onsdag den 19. april 2023.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning 2022.
3. Forelæggelse af årsrapport 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af bilag 4.
5. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen lægger ikke op til en ændring i boligafgiften i 2023.
6. Forslag.

6a.: Forslag om at give bestyrelsen bemyndigelse til evt. omprioritering. Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af foreningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2024.

6b.: Forslag om 2 fælles arbejdsdage i 2023.

Bestyrelsen foreslår, at der afholdes 2 fælles arbejdsdage i 2023 – begge datoer aftales på generalforsamlingen, og vil fremgå af referatet. Arbejdsdagene starter kl. 10 og slutter kl. 14.

Der er mødepligt med én person fra hver andel til mindst én arbejdsdag, og manglende deltagelse medfører en afgift på kr. 1.000. Afgiften opkræves sidste arbejdsdag sammen med boligafgiften for november 2023.

6c.: Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til foreningens husorden om vores fælles gård.

Beboere kan ikke "booke" vores fælles gård til egne arrangementer - du er meget velkommen til at varsle om, at du har inviteret gæster til et havearrangement - bl.a. af hensyn til, at mange gæster

- giver ekstra støj, så øvrige beboere kan nå at søge alternativer og

- kræver flere stole og borde, du må selv medbringe ekstra stole og hent gerne de gamle hvide stole i rummet i opgangen under Hyltebjerg Allé 11 - vær med til at give plads til alle.

Husk også at varsle beboere, der ikke er på FaceBook - anvend gerne en seddel på opslagstavlerne.

Beboerne kan altid anvende den fælles gård, hvis de ønsker at gyngede, grille, nyde gode vejr mm.

Man skal være opmærksom på, ikke at

- genere andre, hvis du bruger TV/musikanlæg mm.
- spille høj musik i gården efter kl. 21.

Fester finder sted inde i din lejlighed - luk vinduerne og skru ned for musikken.

Der skal ryddes op efter arrangementet - også cigaretskod - og porten holdes lukket under arrangementet."

7. Valg.

A) Formand: Birthe Bakfort er på valg og modtager ikke genvalg.

B) Bestyrelsesmedlemmer:

- Nadia Mie Hansen er ikke på valg i 2023
- Camilla Sjøberg er ikke på valg i 2023
- Jonathan Lorenzen er på valg og modtager genvalg
- Jonathan Emborg Rasmussen er ikke på valg i 2023
- Manon Skov Buch ønsker at opstille til bestyrelsen
- Pernille Hagen Storgaard ønsker at opstille til bestyrelsen

C) Suppleant(er).

- Line Kristensen er på valg og modtager ikke genvalg

8. Eventuelt.

- Fremlæggelse til eftersyn af foreningens ventelister, jf. § 13 stk. 3.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Cecilie Lundkær fra Boligexperten Administration A/S blev valgt som dirigent og referent.

Der var repræsenteret 31 andelshavere heraf 4 ved fuldmagt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægten.

Ad 2. Bestyrelsens beretning 2022

Beretningen var medsendt indkaldelsen og vedlægges nærværende referat.

Der var bl.a. følgende kommentarer/spørgsmål til beretningen:

Forsikring: Der har været forkert CVR nummer på forsikringen hos foreningens eksterne forsikringsmægler, hvilket har givet nogle udfordringer i forhold til bonussen som skulle have været ud-betalt. Administrator er på sagen, sammen med Boligexpertens forsikringsrådgiver.

Fugt: I den kommende uge vil der blive lavet fugtsikring med plader i væggene.

Efter få kommentarer og spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Regnskabet for 2022 viste et underskud på 140.892,00 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

En andelshaver ønskede at ophæve fastholdelsen af valuarvurderingen. Efter en heftig debat, valgte dirigenten at sætte det mest vidtgående forslag til afstemning, som var at ophæve fastholdelsen af valuarvurderingen.

Forslaget krævede simpelt flertal.

For stemte: 3

Imod stemte: 28

Blankt stemte: 0

Forslaget om at ophæve fastfrysningen, blev derfor nedstemt.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag om godkendelse af regnskabet som det forelå og med en andelskrone på 26,7450.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på 26,7450.

Ad 4. Forelæggelse af bilag 4.

Cecilie Lundkær fra Boligexperten Administration A/S forelagde bilag 4 for generalforsamlingen.

Ad 5. Forelæggelse af driftsbudget 2023 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften. Bestyrelsen lægger ikke op til en ændring i boligafgiften i 2023.

Dirigenten fremlagde bestyrelsens forslag til budget 2023 uden ændring i boligafgiften. Budgettet viste et overskud på 342.100,00 kr. før afdrag på prioritetsgæld.

Herefter fremlagde formanden de kommende vedligeholdelsesarbejder, som var maling af opgangene og kældervinduer, udskiftning af vandrør og udskiftning af kælderdøre, tagrande og tagfod. Herudover vil foreningen følge vedligeholdelsesplanens arbejder for 2022-2023.

Efter få kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden ændring i boligafgiften.

Ad 6. Forslag.

6a.: Forslag om at give bestyrelsen bemyndigelse til evt. omprioritering.

Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator, at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændringer, ændringer i renteperioder m.m., af foreningens prioritetslån og banklån – med eller uden pant i ejendommen. Bemyndigelsen gælder frem til den ordinære generalforsamling i 2024.

Dirigenten oplyste, at forslaget krævede simpelt flertal, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6b.: Forslag om 2 fælles arbejdsdage i 2023.

Bestyrelsen foreslår, at der afholdes 2 fælles arbejdsdage i 2023 – begge datoer aftales på generalforsamlingen, og vil fremgå af referatet. Arbejdsdagene starter kl. 10 og slutter kl. 14.

Der er mødepligt med én person fra hver andel til mindst én arbejdsdag, og manglende deltagelse medfører en afgift på kr. 1.000. Afgiften opkræves sidste arbejdsdag sammen med boligafgiften for november 2023.

Bestyrelsen motiverede kort forslaget. Det blev oplyst, at andelshaverne godt kan tage en opgave i stedet for, men andelshaveren skal selv skrive til bestyrelsen og der rykkes ikke for udførsel, såfremt opgaven ikke bliver udført, vil andelshaveren blive opkrævet gebyret.

Datoerne for arbejdsdagene kommer til at være som følgende:

14. maj 2023

1. oktober 2023

Efter få spørgsmål blev forslaget, som alene krævede simpelt flertal, sat til afstemning.

For stemte: 27

Imod stemte: 4

Blankt stemte: 0

Forslaget blev derfor vedtaget og vil blive skrevet ind i husordenen.

6c.: Bestyrelsen stiller forslag om en tilføjelse til foreningens husorden om vores fælles gård.

Beboere kan ikke "booke" vores fælles gård til egne arrangementer - du er meget velkommen til at varsle om, at du har inviteret gæster til et havearrangement - bl.a. af hensyn til, at mange gæster

- giver ekstra støj, så øvrige beboere kan nå at søge alternativer og
- kræver flere stole og borde, du må selv medbringe ekstra stole og hent gerne de gamle hvide stole i rummet i opgangen under Hyltebjerg Allé 11 - vær med til at give plads til alle.

Husk også at varsle beboere, der ikke er på FaceBook - anvend gerne en seddel på opslagstavlerne.

Beboerne kan altid anvende den fælles gård, hvis de ønsker at gynges, grille, nyde gode vejr mm.

Man skal være opmærksom på, ikke at

- genere andre, hvis du bruger TV/musikanlæg mm.
- spille høj musik i gården efter kl. 21.

Fester finder sted inde i din lejlighed - luk vinduerne og skru ned for musikken.
Der skal ryddes op efter arrangementet - også cigaretskod - og porten holdes lukket under arrangementet."

Bestyrelsen motiverede kort deres forslag og kunne berette, at det er dejligt, at alle bruger gården.

Efter få opklarende spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget krævede alene simpelt flertal.

For stemte: 30

Imod stemte: 0

Blankt stemte: 1

Forslaget blev derfor vedtaget og opdateret husorden vil blive lagt på Probo.

Ad 7. Valg.

A) Formand: Birthe Bakfort var på valg og modtog ikke genvalg.
Charlotte Tørngren ønskede at opstille til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt.

B) Bestyrelsesmedlemmer:

- Nadia Mie Hansen var ikke på valg i 2023
- Camilla Sjøberg var ikke på valg i 2023
- Jonathan Lorenzen var på valg og modtog genvalg
- Jonathan Emborg Rasmussen var ikke på valg i 2023, men ønskede at fratræde bestyrelsen.
- Manon Skov Buch ønskede at opstille til bestyrelsen
- Pernille Hagen Storgaard ønskede at opstille til bestyrelsen

Manon Skov Buch, Pernille Hagen Storgaard, Jonathan Lorenzen og Mette Olsen, ønskede alle at opstille til bestyrelsen. Dirigenten satte kampvalget til afstemning og afstemningen viste følgende:

For Manon: 26

For Pernille: 2

For Jonathan: 19

For Mette: 6

Blankt stemte: 9

Manon Skov Buch blev valgt for en 2-årig periode og Jonathan Lorenzen blev valgt for en 1-årig periode.

C) Suppleant(er).

- Line Kristensen var på valg og modtog ikke genvalg.

Mette Olsen ønskede at opstille som suppleant og efterfølgende har dirigenten, som aftalt, hørt Pernille Hagen Storgaard om hun ønskede posten som suppleant og det har hun takket ja til. Begge blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Bestyrelsesformand Charlotte Tørngren | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem Manon Skov Buch | på valg i 2025 |
| Bestyrelsesmedlem Jonathan Lorenzen | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem Nadia Mie Hansen | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem Camilla Sjøberg | på valg i 2024 |
| Suppleant Mette Olsen | på valg i 2024 |
| Suppleant Pernille Hagen Storgaard | på valg i 2024 |

Ad 8. Eventuelt

Under punktet eventuelt blev bl.a. drøftet følgende:

Ventelisterne: Ventelisterne blev fremlagt til eftersyn, jf. vedtægtens § 13, stk. 3.

Bestyrelsen og forsamlingen takkede den afgangende formand, Birthe Bakfort, for hendes kæmpe indsats i 8 år.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:30.

(Nærværende referat er underskrevet digitalt af hele bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digitalsignering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.)

BESTYRELSENS BERETNING 2022

Generalforsamlinger & bestyrelsen

Foreningen afholdt den ordinære generalforsamling 7. april 2022.

Generalforsamlingen valgte

- Nadia (30A, 1.th.), Camilla (9, 1.th.) og Jonathan E.R. (13, 1.tv.) til bestyrelsen for 2 år.
- Line (9, 2.th.) blev valgt til suppleant for 1 år. Olivia (30B, 1.tv.) har fulgt bestyrelsens arbejde.

På første møde efter den ordinære generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig med Nadia som næstformand og med aftale om, hvordan opgaverne planlægges og løses ud fra den enkeltes kompetencer og muligheder for at varetage den daglige ledelse af foreningen .

Brev til andelshaverne om, at bestyrelsen mangler bestyrelsesmedlemmer og en formand

26. november afleverede bestyrelsesmedlemmer brev i andelshavernes postkasser om, at der er brug for en formand plus 3-4 nye bestyrelsesmedlemmer.

En andelsboligforening er drevet af beboerne i fællesskab, hvorfor det at bidrage til foreningens arbejde er en vigtig del af at være andelshaver. Dette bidrag er både økonomisk til foreningens løbende drift og udvikling, men også i høj grad ved deltagelse i bestyrelsesarbejde, generalforsamlinger og fællesarrangementer. Bidrager alle ikke til dette, kan vores andelsforening **ikke eksistere**.

Der blev modtaget henvendelser fra 3 andelshavere, der gerne vil stille op til bestyrelsen.

Andelshaverne

Bestyrelsen har valgt at holde andelshaverne skriftligt såvel som mundtligt orienteret via

- Referater fra 7 bestyrelsesmøder,
- Opslag i opgangene,
- Opslag på Facebookgruppen AB Lindegården,
- Individuelle møder mellem andelshavere og repræsentanter fra bestyrelsen
- Dokumenter, som generalforsamlingsreferater, årsrapporter, valuarvurderinger m.fl., der kan findes på www.ab-lindegaarden.dk og www.ProBo.dk.

Dialogen mellem beboere og bestyrelsen foregår ved individuelle fysiske møder, via telefon, sms, Facebook, Messenger og mails.

Energi

De stigende energipriser, som vi alle sammen er blevet ramt af på vores private pengepung, har også ramt foreningens fælles økonomi, så vi på generalforsamlingen i april måtte fordoble budgettet for både gas og EL. Priserne på fjernvarme stiger med 7% og på vand med ca. 1% fra 1. januar 2023.

Bestyrelsen drøfter løbende udviklingen i foreningens energiforbrug i forhold til de stigende energipriser, og vi opfordrer alle til at holde igen og derved være med til at sænke foreningens energiforbrug. Vi vil på generalforsamlingen drøfte evt. forslag til nye priser for brug af vaskemaskiner og tumblere.

| Energiforbrug | | | |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| EL, kWh | 8.260 | 8.184 | 9.335 |
| Vand, m ³ | 2.500 | 2.648 | 3.041 |
| Gas, m ³ | 1.339 | 1.503 | 1.496 |
| Varmeår | 2022-23 | 2021-22 | 2020-21 |
| Varme, MWh | 385 | 386 | 405 |

| Energipriser i kr. | | | |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2020 |
| EL | 38.780 | 22.257 | 20.976 |
| Vand | 98.504 | 107.376 | 118.884 |
| Gas | 16.632 | 9.500 | 7.929 |
| Varmeår | 2022-23 | 2021-22 | 2020-21 |
| Varme | 325.539 | 326.672 | 345.164 |

Vedligeholdelse/forandringer

- 57 **betonaltaner** blev malet i 2022, så alle 78 betonaltaner er nu malet og eftersat.
- **fibernet** blev meldt klar i april,

- i januar blev der monteret **rottespærre** i samlekloak i gården (kældernedgang ved Linde Allé 30A) , samt 2 steder på faldstammer i kælderen, der ikke indgår i samlekloak, og
- **ekstra fase** (400V) blev installeret i Linde Allé 30A (til højre og venstre).

Problemerne med **vand i kælderen** mod gården ved

- Linde Allé 30B (februar 2022), hvor der sivede vand gennem muren. I marts blev der foretaget prøveopgravning i gården for at undersøge muligheden for at etablere partielt omfangsdræn ud for Linde Allé 30C til fyrkælderen - en løsning til knap 600.000 kr. Bestyrelsen afventer ny fugtmåling.
- Hyltebjerg Allé 13 (september 2022), hvor der i forbindelse med kraftigt regnvejr løb regnvand ned ad trappen og under døren ind i kældergangen. Vedligeholdelsesplanen indeholder løsningsforslag om etablering af opkant ved trappenedgang – en løsning til ca. 40.000 kr..

Efter **Brandgennemgangen** i juni blev hullet i brandvæggen på loftet mellem Hyltebjerg Allé 7 og 9 lukket, og der blev opsat røgalarmer i opgange og kældergange.

I BR18 er der nye regler for brandsikring af eksisterende byggeri. Disse regler skal garantere at sikkerhedsniveauet for de brandmæssige aspekter opretholdes gennem hele bygningens levetid. Det betyder, at bygningens passive brandsikring som for eksempel branddøre, adgangsveje, røgalarmer m.m. skal efterses mindst en gang årligt. Kontrollen af brandsikkerheden er lovpligtig og skal dokumenteres. Manglende dokumentation kan have betydning for forsikringsdækningen.

Skimmel

Det er især 3. sal, der er udfordret. I 2022 blev der udbedret skimmel i nr. 9, 3.tv. Mens der var lift i fm. maling af altanerne blev facaderne, herunder fugerne gennemgået, hvor der er/har været fugt/skimmel indvendigt uden, at der blev fundet fugt i murværk eller manglende fuger.

Imidlertid er **tagfoden** (mod gårdsiden) fra Hyltebjerg Allé 5-13 løs. Hele **taget** blev gennemgået og - et løsning til ca. 24.000 udføres i faldsikringssele ultimo februar 2023. Det vurderes, at **taget** har en restlevetid på ca. 10 år.

Haven

I 2022 blev der afholdt en frivillig og 2 aftalte havedage.

Fællesarealer

Såvel bestyrelsen som naboer og rengøringsfolk er udfordret, når der gennemføres vedligeholdelse/forandringer hos andelshaverne. Ofte anvendes fælles arealer til opbevaring af materialer m.v. ligesom det kniber med selv at sørge for renholdelsen efter, at der er båret bygningsmaterialer op og ned ad trapperne. Kælder-/ trappeopgange anvendes ofte til midlertidig opbevaring - som desværre viser sig at blive permanent.

Det skal indskærpes, at det IKKE er tilladt at henstille private effekter i kælder-/trappeopgange samt tørre-rum. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til, at vi strammer op, og undlader at bruge fællesarealer til opbevaring af private effekter.

Økonomi

1. april 2022 blev FlexLånet (F5) rentetilpasset, så renten blev ændret fra 0,1092 til 0,8212. Foreningens økonomi er fortsat sund, selvom den nye rente medfører en stigning fra ca. 46.000 kr. til kr. 104.000 årligt. Andre udgifter - affald, EL og gas - har ligeledes påvirket den daglige drift.

Andelsskifte

Der været **7** andelsskifte i 2022:

- Patrick (30C, 3.th.) i januar
- Morten (30C, 2.tv.) i april
- Simon (30C, 1.tv.) i maj
- Stefan (30B, 2.th.) og Anna (30B, 2.tv.) i juni
- Cecilie (30B, st.tv.) i august og
- Debbie/forældrekøb til Martin (5, 3.th.) i december.

Ventelisterne har ultimo 2022 - 2 andelshavere på den interne og 74 på den eksterne, heraf 32 AKTIVE.

Charlotte Tørngren

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Tørngren

Bestyrelsesformand

ID: 849636b3-0677-41cb-90cc-c92900f34a03

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 11:38:16

Underskrevet med MitID



Cecilie Lundkær

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Administrator

ID: 49bcb53c-e755-492d-a2b4-c3d2c0ab2e2c

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 10:42:51

Underskrevet med MitID



Nadia Mie Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Nadia Mie Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Lindegården (223)

ID: 60cd3640-a75d-4f8f-a35e-54452b4e84b4

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 07:54:38

Underskrevet med MitID



Manon Skov Buch

Navnet returneret af dansk MitID var:

Manon Skov Buch

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Lindegården (223)

ID: 775a175f-5067-40ac-bc9c-1760fc7f86a9

Tidspunkt for underskrift: 21-05-2023 kl.: 18:41:44

Underskrevet med MitID



Camilla sjøberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Camilla Louise Sjøberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Lindegården (223)

ID: 3e285dd8-f8c7-4cc1-8121-13247c275630

Tidspunkt for underskrift: 20-05-2023 kl.: 07:05:10

Underskrevet med MitID



Jonathan Strange Lorenzen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jonathan Strange Lorenzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Lindegården (223)

ID: fec43133-764b-4339-bf3e-ddfb5acd6f79

Tidspunkt for underskrift: 08-05-2023 kl.: 10:11:04

Underskrevet med MitID

