



Referat

År 2021, mandag den 31. maj blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Kirsten Kimers Gård i gården på tørrepladsen ved nr. 41 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3.
 - a. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
 - b. Forelæggelse af bilag 4 (lovpligtige nøgleoplysninger)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme lånetype som eksisterende lån – det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om, at de to allergimaskiner i vaskeriet nedlægges og indgår i den normale vaskeriordning. Der er pt. 1 lejlighed tilmeldt ordningen, hvilket ikke er økonomisk rentabelt.
6. Valg af formand/bestyrelse, herunder suppleanter.
 - a. Valg af formand: På valg er: Annemarie Bönnelycke (har overtaget formandsposten efter Janus)
 - b. Valg af bestyrelse: På valg er: Anette Kentved (genopstiller ikke)
Bestyrelsen indstiller Mads Krogstrup Sørensen og Louise Baltzer til de to ledige poster.
Bestyrelsen består i øvrigt af følgende medlemmer, der ikke er på valg i år:
Annette Bergholdt
Maria Oestrich
 - c. Valg af suppleanter: Bestyrelsen indstiller Anette Kentved.
7. Valg af revisor: Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Gutfelt til genvalg.
8. Valg af administrator: Bestyrelsen indstiller Boligexperten til genvalg.
9. Eventuelt.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent.

Formanden Annemarie Bönnelycke bød velkommen og foreslog Preben Løth, Boligexperten, som dirigent, og Janni Fuglsang, Boligexperten som referent.

Preben Løth blev valgt som dirigent og Janni Fuglsang blev valgt som referent.

Dirigenten berettede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse omdelt i postkasserne og udsendt via mail d. 17. maj 2021.

Jf. foreningens vedtægt skal generalforsamlingen afholdes inden den 1. juni. Dette krav var opfyldt.



I alt 40 andelshavere var repræsenteret (inkl. 5 fuldmagter) på generalforsamlingen. Generalforsamlingen var derfor beslutningsdygtig i forhold til dagorden og vedtægtsens bestemmelse herom.

Ad. 2 - Formandens beretning.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen den 17. maj 2021.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Revisor Gitte Clausen gennemgik årsregnskabet for perioden 1/3 2020 til 28/2 2021.

Resultatopgørelsen udviste et underskud på kr. 2.903.170. Dette på grund af afslutningen af vinduesprojektet hvor vedligeholdelsesdelen på kr. 4.807.246 er udgiftsført i dette regnskabsår.

Under aktiver fremgår lån til andelshavere – Det drejer sig om én andelshaver. Der er ydet et lån på grund af særlige omstændigheder i forbindelse med en vandskade, som krævede omfattende istandsættelse. Det er et enkeltstående tilfælde, og vil ikke danne præcedens i fremtiden. Sagen er ikke afsluttet endnu og gælden vil fremgå i næste regnskab med kr. 162.110,-. Der er tinglyst et pantebrev i den pågældende andelshavers lejlighed, således at Kirsten Kimers Gård har sikkerhed for beløbet ved salg. Det er undersøgt, at dækningen er tilstrækkelig med den nuværende andelskrone. Det er hensigten, at der løbende skal afdrages på gælden, denne aftale er ikke på plads endnu.

Valuarvurderingen er steget med 16,2 millioner og der er hensat en reserve på 12 millioner.

På baggrund af disse tal har bestyrelsen indstillet en andelskrone på kr. 15.500 pr. kvm.

Regnskabet og andelskronen på 15.500 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Centraløkonomiske oplysninger bilag 4 til regnskabet var medsendt indkaldelsen og blev forelagt generalforsamling.

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

Revisor Gitte Clausen gennemgik budgettet for perioden 1/3 2021 – 28/2 2022.

Det er budgetteret med uændret boligafgift.

Til almindelig vedligeholdelse er der afsat kr. 1.000.000,-. Derudover er der afsat kr. 1.500.000,- til genopretning og planlagte opgaver i løbet af året.

Der budgetteres med et driftsoverskud på kr. 463.000,-.



Der er desuden budgetteret med betaling af prioritetsafdrag på kr. 1.163.000, hvorefter der vil være et likviditetsunderskud på kr. 700.000,-. Dette overføres fra henlæggelser og finansieres af foreningens likvide beholdning.

Der blev spurgt til omkostninger til udskiftning af tagpladerne. Bestyrelsen har tidligere modtaget et tilbud på Tycho Brahes Alle på ca. kr. 2.000.000,-. Vi kender endnu ikke omfanget af omkostninger på Højdevej.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget med samtlige 40 stemmer.

Ad 5 – Forslag.

- a. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme lånetype som eksisterende lån – det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.

Preben Løth forklarede at bemyndigelsen er god at have, da det i mange tilfælde skal gå stærkt med omlægninger på grund af korte tidsintervaller på kurser og rentesatser. Som det ser ud lige nu er renten på vej op. Foreningen har på nuværende lån en rente på ca. 1,1%. Det vil formentlig ikke være aktuelt at omlægge.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 40 stemmer for.

- b. Bestyrelsen stiller forslag om, at de to allergimaskiner i vaskeriet nedlægges og indgår i den normale vaskeriordning. Der er pt. 1 lejlighed tilmeldt ordningen, hvilket ikke er økonomisk rentabelt.

Beslutningen om køb af allergimaskiner blev truffet på generalforsamlingen for ca. 3-4 år siden, da det så ud til, at flere havde behovet. Siden hen er alle maskiner udskiftet til maskiner med automatisk sæbedispensering, hvor både sæbe og skyllemiddel er svanemærket og uden parfume. De nye maskiner betegnes derfor også som allergimaskiner. Ved at inddrage de 2 allergimaskiner i det almindelige vaskeri, vil der være flere maskiner til rådighed.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 39 stemmer for, 1 blank stemme og 0 stemmer imod.

Ad 6 - Valg af formand/bestyrelse, herunder suppleanter.

- a. Valg af formand: På valg er: Annemarie Bönnelycke (har overtaget formandsposten efter Janus)

Annemarie var villig til genvalg, og da der ikke var modkandidater blev Annemarie valgt med applaus.



- b. Valg af bestyrelse: På valg er: Anette Kentved (genopstiller ikke)
Bestyrelsen indstiller Mads Krogstrup Sørensen og Louise Baltzer til de to ledige poster.

Da der ikke var andre blandt forsamlingen der ønskede at stille op til de ledige bestyrelsesposter blev Mads Krogstrup Sørensen og Louise Baltzer begge valgt ind i bestyrelsen, ligeledes med klapsalve.

Bestyrelsen består i øvrigt af følgende medlemmer, der ikke er på valg i år:
Annette Bergholdt
Maria Oestrich

- c. Valg af suppleanter: Bestyrelsen indstiller Annette Kentved.

Bestyrelsen indstillede Annette Kentved til en af suppleantposterne. Derudover ønskede Betina Baltzer også at stille op. Begge blev valgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Annemarie Bönnelycke	Formand	på valg i 2023
Maria Oestrich,	Næstformand	på valg i 2022
Mads Krogstrup Sørensen	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Louise Baltzer	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Annette Bergholdt,	Bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Annette Kentved	Suppleant	på valg i 2022
Betina Baltzer	Suppleant	på valg i 2022

Ad 7 - Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Gutfelt til genvalg.

Revisionsfirmaet Gutfelt blev genvalgt.

Ad 8 – Valg af administrator.

Bestyrelsen indstiller Boligexperten til genvalg.

Boligexperten blev genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt.

Michael Mogensen og Stine Tornemand bad om ordet og fremlage en ide til at få etableret tagterrasser i forbindelse med, at der alligevel skal laves nye tage på ejendommene. Ideen er, at der skal være én tagterrasse til 2 opgange. Det kan eventuelt kombineres med sedumtag eller lign.



Michael og Stine ønskede en tilkendegivelse fra forsamlingen om det er noget der skal arbejdes videre med. Ved håndsoprækning blev det konstateret at der var overvejende tilslutning fra forsamlingen til at der kan arbejdes videre med projektet.

Da der ikke var flere emner til eventuelt, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.45.

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen jf. vedtægternes bestemmelser. Se sidste side.

Formandens beretning 2021

2020 var et ganske ualmindeligt år med corona, nedlukning og forsamlingsforbud. Og netop på grund af det sidstnævnte var der ikke mulighed for at afholde "normale" generalforsamlinger. Men arbejdet i en andelsboligforening fortsætter ufortrødent, corona eller ej, og for at sikre foreningens drift valgte bestyrelsen at afholde de to sidste generalforsamlinger skriftligt. Den ordinære generalforsamling i år vil også være lidt utraditionel, da det desværre ikke er muligt at leje Filips kirkes menighedssal, og derfor mødes vi på tørrepladsen den 31. maj.

Et turbulent år i bestyrelsen

Det har været et begivenhedsrigt år for bestyrelsen, jeg er den fjerde formand på fire år. Med meget lidt overdragelse fra Janus Andersen, har det på mange måder været som at starte helt forfra med alt. Den eneste ballast jeg har haft, er min baggrund som sekretær i foreningen fra 2006 til 2015. Janus Andersen gik ud af bestyrelsen i slutningen af juni 2020, hvor jeg trådte til. Den 1. november gik Nicole Brown ud, og ind kom Annette Kentved, som indtil da havde været suppleant. Og ved årsskiftet forlod også Stine Tornemand bestyrelsen. Dermed var vi fire medlemmer tilbage i bestyrelsen og ikke flere suppleanter at trække på. Til gengæld har vi fået god hjælp af Louise Baltzer, som mod timebetaling har hjulpet os med referater og lignende.

Projekter i årets løb

- Den endelige afslutning på vinduesprojektet med udskiftning af metalbeslag på vinduer i badeværelser på Højdevej.
- Besigtigelse af tag på Tycho Brahes Alle. Tagpladerne har det ikke så godt, og skal skiftes indenfor de næste par år.
- Opsætning af hjertestarter og brandslukkere. Har I styr på, hvor de er?
- Udskiftning af vaskemaskiner. De gamle kunne simpelthen ikke mere og kostede efterhånden mange penge i reparationer. Med de nye vaskemaskiner fulgte også automatisk sæbedosering, nyt betjeningspanel og digital booking af vasketider.
- Ændring af porte ud mod Højdevej, så de forhåbentlig larmer mindre, når de lukker.
- Besigtigelse af syv lejligheder med henblik på at komme fugt og skimmel til livs. Den efterfølgende rapport viste en kombination af dårligt indeklima hos beboere samt flere bygningsmæssige mangler.
- Installation af fiber i ejendommen (ved TDC) har på grund af corona været sat på pause, men her i maj er de omsider nået til de enkelte lejligheder.
- Opstart af haveprojekt på gårdsiden mod vest ved haveudvalg og vicevært.

Ny administrator og ny procedure for salg

Den 1. april skiftede vi administrator i foreningen fra advokat Jens Duus til Boligexperten. Dette har for bestyrelsen medført en del nye ting, at tage stilling til og få ajourført. Bl.a. er der indført en ny procedure for salg. Så hvis du skal sælge din lejlighed, skal du som det allerførste henvende dig til Boligexperten eller gå i ProBo og udfylde en online formular. Der har i øvrigt i 2020-21 været rigtig mange salg og mange sammenlægninger. Også ventelisterne er der blevet ryddet op i, og de er nu bragt up to date.

De næste projekter

- Leje af trailer for andelshavere bliver en mulighed, men vi skal lige have papirer og forsikring på plads.
- Inspektion af taget på højdevej, for at se hvordan tagpladerne her det der.
- Genopretning / oppudsning af sokkel på Højdevej.
- Renovering og maling af opgange, nogle stykker ad gangen.
- Desuden skal vi have kigget nærmere på rørenes tilstand i KKG, det gælder både stigestreng (vandør) samt faldstammer, da der igennem længere tid har været en del tæringer på rør.

Til sidst et par venligt mente opfordringer:

Husk at vi i bestyrelsen arbejder frivilligt, så tænk på hvornår I ringer til os. Vi vil også gerne holde weekend med familie og venner. Og måske kan jeres ærinde godt vente til den næste hverdag.

Super dejligt med en facebookgruppe! Men facebookgruppen er et forum for andelshaverne og ikke en platform for dialog med bestyrelsen i vigtige sager. Der skal I altid kontakte os pr. telefon eller e-mail.

>>><<<

Tak for et godt samarbejde året igennem til vicevært Michael Mogensen, til servicemedarbejder Mai-Britt Kjølner, til Louise Baltser for skriftlig hjælp, til Palle Pedersen for sparring omkring diverse projekter og hjælp til regnskab – og selvfølgelig en stor tak til bestyrelsen.

Rettelse til regnskabet for A/B Kirsten Kimers Gård.

Der er desværre faldet et 5-tal ud den andelskrone bestyrelsen indstiller.

Bestyrelsen indstiller 15.500 og ikke 1.500.

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi), samt vedtægternes § 31.

		kr.
Ejendommens værdi ifølge valuarvurdering pr. 26. marts 2021		197.000.000
Bogført værdi på ejendommen		-197.000.000
Egenkapital iflg balance		159.858.529
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Andelsindskud		-4.667.323
Hensættelser til fremtidige værdiregulering eller vedligeholdelse ifølge bestyrelsesbeslutning		0
Reguleret egenkapital		<u>155.191.206</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 29. februar 2020		
Værdi pr. m2	<u>155.191.206</u> 10.006	15.509,81
Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til		1.500,00
Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. maj 2020)		12.800,00

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra 1. juni. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

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.

Maria Oestrich

Som Næstformand
På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590) NEM ID
PID: 9208-2002-2-476618844603
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 10:12:14
Underskrevet med NemID

Mads Krogstrup Sørensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590) NEM ID
PID: 9208-2002-2-074354555689
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 16:19:09
Underskrevet med NemID

Annette Mørup Bergholdt

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590) NEM ID
PID: 9208-2002-2-795114606590
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2021 kl.: 17:55:30
Underskrevet med NemID

Annemarie Bønnelycke

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590) NEM ID
PID: 9208-2002-2-211059380814
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 05:34:36
Underskrevet med NemID

Preben Løth Christensen

Som Dirigent
RID: 12298094 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 09:31:44
Underskrevet med NemID

Louise Kubel Baltzer

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Kirsten Kimers Gård (590) NEM ID
PID: 9208-2002-2-228547950559
Tidspunkt for underskrift: 16-06-2021 kl.: 08:15:36
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: 400f81e0R.Jm242503212