

År 2018, tirsdag den 29. maj kl. 17.30, afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sorgenfrylyng hos DATEA A/S, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget til godkendelse. Bestyrelsen stiller forslag om nedsættelse af boligafgiften med 30 %.

5. Forslag

Valg af bestyrelsen.

På valg er:

Rune Johansen på valg i 2018

Claus Højer Serup på valg i 2019

Bianca Laura Hansen på valg i 2018

Derudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år.

På valg er:

Ulla Maara på valg i 2018

6. Eventuelt.

Ad. 1

Der blev budt velkommen til generalforsamlingen og Janni Fuglsang blev foreslået som henholdsvis dirigent og referent, hvilket blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet med indkaldelse dateret den 30. april 2018.

Der var 18 lejligheder repræsenteret af 18 lejligheder heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt. Endvidere deltog administrator Janni Fuglsang fra Newsec Datea A/S.

Ad. 2

Bestyrelsens beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen blev kort suppleret af bestyrelsesformand Rune Westh Johansen med følgende:

- Der vil snarest blive foretaget en gennemgang af vinduerne af Rational. Der vil derefter blive udført reparationer af vinduerne.
- Bestyrelsen har været i kontakt med erhvervslejerne; Køreskolen og Miljøprint vedrørende udskiftning af deres vinduer fra 1 lags-glas til energiruder. Denne udgift forventes at koste ca. 50.60.000 kr.
- I øvrigt har bestyrelsen valgt at give vicevært Lars Frederiksen en bonus på kr. 5.000,-. Lars har været meget behjælpelig i forbindelse med tagprojektet og har nogle gode forbindelser til håndværkere.

Da der ikke var yderligere til beretningen, blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Ad. 3

Janni Fuglsang gennemgik årsrapport for 2017, der udviste et overskud på kr. 720.065,- før afdrag. Afdragene udgør kr. 252.172,-.

Valuarvurderingen er steget med kr. 9.950.000,- til kr. 56.400.000,-. Denne store stigning betyder blandt andet at der fra revisors side af er afsat et større beløb end tidligere til udskudt skat under passiverne.

Hensættelsen er sat til kr. 10.730.447,-, hvoraf tagprojektet skal fratrækkes i 2018 regnskabet. Tagprojektet og byggeregnskab herfor er nu afsluttet og medtages derfor i 2018 regnskabet.

Andelskronen foreslås fastsat til 17.000,- pr. m2.

Da der ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, blev regnskabet sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt med en andelskrone på kr. 17.000,- pr. m2.

#### Ad. 4. Forslag

Der var ikke indkommet nogle forslag til behandling.

Der blev drøftet muligheden for at give bestyrelsen bemyndigelse til at kunne omlægge foreningens lån, da man har fået en henvendelse fra Nordea. om at foreningens ene lån kan omlægges til en lavere rente og ved at forlænge løbetiden kan man spare ca. kr. 50.000,- pr. år. Omkostningerne hertil vil være kr. 25.000,- til Nordea.

Da der ikke var stillet konkret forslag, som medlemmerne har kunne kigge nærmere på valgte man, at bestyrelsen skal arbejde videre med en eventuel omlægning og/eller indhente tilbud fra flere realkreditinstitutter. Derefter vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan tages stilling til en eventuel låneomlægning.

#### Ad. 5 Budget

Janni Fuglsang gennemgik budget for 2018.

Der var fremsat 2 budgetforslag:

Budget 1 uden boligafgiftsændring og med en vedligeholdelsespost på kr. 679.564,-.

Budget 2 med en boligafgiftsnedsættelse på 30% pr. 1/7 2018 og med en vedligeholdelsespost på kr. 511.269,-.

De øvrige poster er ens i de 2 bugetter.

I 2019, når nedsættelsen i budget 2 gælder et helt år vil vedligeholdelsesposten være ca. kr. 343.000,-

Rune supplerede og oplyste, at foreningen de sidste par år har haft udgifter til almindelig løbende vedligeholdelse på mellem 100-150.000,- om året (uden omkostninger til reparationer af tag og fyr, som nu er udskiftet). Det er derfor realistisk at der stadig kan udføres f.eks. udskiftning af faldstammer hvert år. Der vil således stadig være penge til ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter.

Budget nr. 2 blev sat til afstemning og med 1 stemme i mod og 1 blank stemme blev budget nr. 2 vedtaget.

#### Ad. 6 – Valg til bestyrelse

Formand Rune Johansen var på valg for 1 år og var villig til genvalg. Rune blev valgt med Applaus.

Som bestyrelsesmedlemmer opstillede Bianca Laura Hansen, Gitte Alling og Lars Nissen. Alle blev valgt til bestyrelsen.

Som suppleant opstillede Thomas Kowalski, som ligeledes blev valgt.

Herefter er bestyrelsens sammensætning således:

Formand	
Rune Johansen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlemmer:	
Bianca Laura Hansen	på valg i 2020
Gitte Alling	på valg i 2019
Lars Nissen	på valg i 2020
Suppleant:	
Thomas Kowalski	på valg i 2019

Ad.7

Følgende emner blev drøftet:

- En andelshaver spurgte til muligheden for vandmålere og administrator og bestyrelse meddelte at der tidligere var lavet en undersøgelse af om det var rentabelt at montere vandmålere i ejendommen. Administrator har eftersøgt denne undersøgelse, men ikke se, at hun har modtaget den. Bestyrelsen vil undersøge sagen nærmere.
- Kunne vaskeriet være gratis, ligesom før i tiden. Der er jo penge til det i budgettet. Bestyrelsen vil undersøge muligheden.
- Kunne opgangene males og sættes i stand, især nr. 4 trænger til det.
- De andelshavere der bor ovenpå pizzariaet oplever pizza/fritureluft i lejlighederne også med lukkede vinduer.
- Radiatorer trænger til udluftning.
- Bestyrelsen spurgte til om det var i orden, at de brugte nogle penge på opsætning af legeredskaber i haven. Det var der generelt god stemning for.
- Der er flere steder der er fuglereder under taget. Dette vil blive undersøgt nærmere, når fugleungerne er ude af rederne.

Hvis andelshaverne har emner, som bestyrelsen skal behandle, så skriv det gerne til bestyrelsen på mail: [sorgenfrilyng@gmail.com](mailto:sorgenfrilyng@gmail.com)

Foreningen har en hjemmeside, som bliver opdateret jævnligt [www.sorgenfrilyng.dk](http://www.sorgenfrilyng.dk)

Da der ikke var mere til punktet, takkede dirigenten for en god og behagelig generalforsamling kl. 19.15.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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.

## Bianca Laura Hansen

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-369652395988  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2018 kl.: 11:25:11  
Underskrevet med NemID

## Gitte Lesmann Alling

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-831621329592  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2018 kl.: 14:33:34  
Underskrevet med NemID

## Janni Helen Fuglsang

Dirigent og referent NEM ID  
RID: 16802119  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2018 kl.: 14:55:20  
Underskrevet med NemID

## Lars Kjærbye Nissen

Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-894753426065  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2018 kl.: 19:51:02  
Underskrevet med NemID

## Rune Westh Johansen

Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-043478940521  
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2018 kl.: 14:21:35  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b87b0821sTqM11452929

Nedenstående parter har modtaget, men ikke underskrevet dette dokument.

The following parties have recieved but not signed this document.

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 filled as legal evidence

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](http://www.esignatur.dk).

Lyngby den 27. april 2018.

### **Beretning fra året der gik og redegørelse for enkelte punkter i årsregnskab og budget.**

2017 blev et travlt og begivenhedsrigt år for AB Sorgenfrilyng. Tagprojektet har selvfølgelig domineret dagsordenen, og som ny formand for foreningen var det sin sag at blive kastet ind midt i et nystartet tagprojekt, at skulle sætte sig ind i alle problematikker omkring dette og hele foreningen øvrigt, tage beslutninger og sørge for at projektet blev gennemført så godt som muligt. Det har været enormt spændende og lærerigt, og samtidig et stort ansvar at blive betroet, og min tidligere erfaring fra formands- og bestyrelsesarbejde i 2 andre andelsboligforeninger har været uvurderligt. Ligeledes har det krævet en masse ekstra møder og tidsforbrug for hele bestyrelsen – langt mere end man nok umiddelbart skulle tro. Der har dagligt været ændringer i projektet, uforudsete problemstillinger og omkostninger der skulle tages stilling til, samt kontakt til håndværkere og rådgivere. Og ikke mindst har det været frustrerende for bestyrelsen, at vores hovedentreprenør Arne Pedersen ikke formåede at leve op til den aftalte afslutningsdato for projektet. Dette pga. vejrligsdage, et stillads der kom for sent på plads, uforudsete problematikker med feks. asbestisolering der skulle fjernes, ny udformning af tudtagestenene med ændret opbygning af ventilationssystemet til følge, flaskehalsproblemer i byggesektoren, med mangel på materialer og arbejdskraft til følge etc. Det har bevirket, at projektet kom for sent i mål, på trods af bestyrelsens daglige kamp for det modsatte. Således har de sidste småjusteringer måtte vente til foråret og varmere vejr, og vi har netop fået afrettet og tilsået græsplænen, og maling af altaner er nært forestående.

Når det er sagt har vi efter vores opfattelse fået et førsteklasses tag - tegltag med fast undertag - lavet efter alle kunstens regler og i super god håndværksmæssig kvalitet – det kan vi godt være stolte af. Det er både pænt at se på, bringer vores bygning i retning af en velholdt ejendom, holder rigtig mange år og sparer bekymringer, en masse reparationsudgifter samt forsikringsager. Ligeledes gør den nye hulmursisolering samt isolering af øverste etagedæk bygningen bedre at bo i varmemæssigt.

Rent økonomisk har vi haft stærkt fokus på at overholde budgettet, samt at holde øje med obligationskurserne og hjemtage lånet på det rigtige tidspunkt. Således har lånoptagelse på det rigtige tidspunkt har sparet os 180.000 kr ift. budgettet. Selve tagprojektet har vi holdt indenfor budget, og samtidig har vi kunne overføre en del likviditet fra driften i 2017, hvor vi havde afsat kr. 891.000 til almindelig vedligeholdelse af ejendommen, men kun brugt omkring 92.000 til dette, når engangsudgiften til vaskekælderen er fratrukket. En fornuftig juridisk kontrakt har ligeledes gjort, at Arne Pedersen har måtte tilbagebetale foreningen 65.000 kr i dagbøder.

Det betyder at vi samlet står tilbage med 1.082.000 kr i overskud fra tagprojektet, og sammenlagt med overskuddet fra vores driftskonto, har vi pt omkring 1.500.000 kr stående kontant på foreningens konto. Af disse foreslår vi i bestyrelsen at man øremærker 1 mio. til reparation af fuger i murværket, således at der er afsat penge til dette, skulle foreningen blive moden til at få håndværkere på igen over en periode, evt. tage det i flere tempi.

En mindre del af det udvendige murværk blev repareret ifm. tagprojektet, men det er ingen hemmelighed, at resten af murværket trænger til at blive eftersat/omfuget indenfor en nærmere fremtid. Ligeledes foreslår vi i bestyrelsen, at man bruger omkring 50.000 kr til udskiftning til termovinduer for visse erhvervslejemål (feks køreskole, print shop og evt. pizzeria) da disse har efterspurgt et bedre indeklima. For at sikre kontinuerlige erhvervslejere, kan det være en god investering at afholde denne udgift, da foreningens meget gode økonomi i høj grad også kommer fra erhvervslejerne.

Vi har i foreningen pt en relativt høj boligafgift pr kvadratmeter. Det kan være fornuftigt at gå med livrem og seler, når man ikke er helt sikker på størrelsen af en fremtidig udgift, feks. et tagprojekt, samt størrelsen af de løbende vedligeholdelsesarbejder. Derfor har vi i bestyrelsen haft foreningens økonomi og vedligeholdelsesstatus oppe til revision, således at vi føler at vi kan præsentere en andelsboligforening, hvor vedligeholdelsesstanden er fornuftig, hvor der er en plan for den fremtidige vedligeholdelse samt renoveringsarbejder, og hvor boligafgiften afspejler de faktiske forhold.

I den forbindelse har vi måtte sande, at foreningens situation i dag er væsentlig bedre end for bare et par år siden. Således har vi fået nyt tag, vi har fået nye vinduer, vi har fået hulmursisoleret ejendommen, vi har fået nyt varmeanlæg og er overgået til fjernvarme, vi har fået ny professionel vaskekælder og ikke mindst har vi fået omlagt lån til det bedre. Låneomlægningen sparer os en masse renteudgifter årligt, det nye varmeanlæg sparer os et par hundrede tusinde årligt til reparationer og giver højere driftsstabilitet, det nye tag og vinduer og isolering giver os ro på fremtidige udgifter til renovering og vedligeholdelse mv. Alt sammen noget der giver afklaring, og gør det muligt at få overblik over fremtidige udgifter. På denne baggrund synes vi i bestyrelsen ikke det er hensigtsmæssigt at bibeholde den relativt høje boligafgift når foreningens drift ikke kræver dette, ligesom vi ikke føler at det giver et retvisende billede af foreningens meget gode økonomi. (Opretholdt vi den høje boligafgift, ville vi når alle andre udgifter var afholdt have 679.000 kr tilbage til almindelig vedligeholdelse i 2018. Vi brugte til sammenligning 92.000 kr til almindelig vedligeholdelse i 2017).

Vi ville selv være glade for en lavere boligafgift, og synes at foreningens gode situation bør komme alle andelshavere til gode. (erhvervslejen og lejen på lejeboliger er i forvejen relativ lav og forbliver uændret.

På denne baggrund lægger bestyrelsen i budgettet for 2018 op til en reduktion af boligafgiften på 30 %.

#### **Yderligere økonomisk baggrund.**

Vi er i AB Sorgenfrilyng i den meget gunstige situation, at vi har 12 erhvervslejemål samt 2 lejelejligheder, der faktisk betaler alle vores omkostninger til at drive foreningen. I 2018 budgetterer vi med en lejeindtægt fra lejerne på kr 1.127.850 og budgetterer vi med kr. 336.000 til ren vedligeholdelse, har vi i foreningen samlede omkostninger til drift på kr. 1.030.050. Det giver et overskud på driften af hele ejendommen på kr 97.800 hvis vi holder boligafgiften fra alle andelshavere helt udenfor. Det er en utrolig gunstig situation og det skal vi værdsætte og være glade for. Markedet for erhvervslejemål er godt og vi tilbyder i AB Sorgenfrilyng nogen godt

beliggende udlejningslokaler, til en relativt lav husleje. Det giver kontinuitet i lejerne, men vi skal selvfølgelig stadig huske at passe godt på lejerne. Derfor synes bestyrelsen at det ville være en god beslutning at udskifte visse butiksruder, da bla. Køreskolen, hvor folk sidder stille i længere tid af gangen, har efterspurgt bedre mulighed for at opvarme lokalerne om vinteren. Således kan en udgift til dette være givet godt ud, da det er dyrt og besværligt med skift af lejere og evt. tomgang.

Vi har som sagt siden foreningens stiftelse fået nye vinduer, nyt tag, hulmursisolering, nyt fjernvarmeanlæg, ny vaskekælder og omlagt til væsentlig bedre lån der reducerer renteudgiften betragteligt. Dette giver os langt færre løbende vedligeholdelsesomkostninger samt afklaring ift. fremtidige udgifter. De eneste to større projekter vi i bestyrelsen kan få øje på, er reparation af fuger på hele ejendommen, samt at faldstammerne nok alt andet lige ville skulle udskiftet gradvis i en nærmere fremtid. Pengene til reparation af murværk har vi allerede stående fra overskuddet på tagprojektet, samt mere til, skulle vi ønske at udskifte en faldstamme allerede i år. Og ellers kan faldstammerne tages løbende efter behov, eller man kan lægge en strategi med udskiftning af en opgang om året.

Lægges den andelsboligafgift andelshaverne pt betaler oven i lejeindtægten fra erhvervslejemålene, vil vi i 2018 have samlede indtægter på kr 2.260.614 i foreningen. Efter renter og afdrag på lån vil dette bevirke, at der er 679.564 kr tilovers til almindelig vedligeholdelse. Set i lyset af at vi i 2017 har brugt omkring kr. 92.000 på den almindelige vedligeholdelse og at foreningen de sidste par år har haft nogen enorme overskud, som der ikke længere er brug for, synes vi i bestyrelsen, at det er tid at nedsætte boligafgiften, i stedet for at pengene står til ingen eller negativ rente på foreningens konto. En lavere boligafgift mener vi kommer alle til gode. På baggrund heraf foreslår bestyrelsen en nedsættelse af boligafgiften på 30%. Resultatet af dette vil give foreningen kr. 511.270 til almindelig vedligeholdelse i 2018 og 336.589 om året til almindelig fra 2019.

Et beløb på 336.589 kr om året til almindelig vedligeholdelse er rigeligt til at man vil kunne plante nye træer og hæk i haven, vil kunne udskifte en faldstamme hvis den går, vil kunne udskifte nogen vinduer til termovinduer hos erhvervslejerne, vil kunne modstå at en erhvervsleje er i tomgang i en periode, lave andre småprojekter mv. - Man skal selvfølgelig tænke sig om, men vi er ret omkostningsbevidste i bestyrelsen og gode til at få ideer, samt super gode til at indhente tilbud og lave sammenligninger på alt fra reparationer og andre håndværksmæssige ydelser til forsikring og bankydelse, og det giver pote, der er mange penge at spare herved. I tæt samarbejde med vores dygtige vicevært Lars. Efter vores opfattelse vil boligafgiften evt. kunne sættes yderligere ned næste år.

Valuarvurderingen er steget igen i år, som en afspejling af stigende priser på ejendomme samt at vores ejendom er kommet i bedre stand, og vores valuar Erik Wiborg forklarer, at han har lavet en forholdsvis konservativ vurdering, således at han har en forventning om at kunne sætte den op igen næste år. Hellere lave en konservativ vurdering og få en ejendom der stiger støt, som han siger. Ligeledes vil en kommende vurdering afspejle, hvis vi bruger penge på at reparere facademurene. Vi ville kunne sætte andelskronen op til omkring 19.800 pr m<sup>2</sup> i år, men vi lægger i bestyrelsen op til at køre med et forsigtighedsprincip og fastsætte denne til kr. 17.000 pr m<sup>2</sup>.

Af regnskabet ses en postering til skat i 2017 på kr. 134.590 som en ny post. Revisoren forklarer, at denne post fremkommer, fordi vi i 2017 har opbrugt vores skattemæssige underskud fra foreningens stiftelse, og derfor skal svare skat af overskuddet på erhvervslejeindtægten. Fra og med i år 2018, hvor tagprojektet er afsluttet, er der igen genereret et skattemæssigt underskud fra tagprojektet som vil kunne modregnes i erhvervslejen, og denne post bortfalder således igen.

### **Større og mindre projekter**

Vi vil i løbet af sommeren 2018 få en reparatør fra Rationel vinduer ud og smøre og gennemse de nye termovinduer og fastsætte gummilister der måtte hænge mv. som gør brugen af vinduerne usmidig. Vi er i bestyrelsen ikke helt tilfredse med kvaliteten af vinduerne, disse små mangler burde selvfølgelig ikke være der på så relativt nye vinduer. Men de bliver fikset.

Den nye vaskekælder har desværre været en akilleshæl siden den blev installeret – selv Miele kan åbenbart lave mandagsmodeller af deres professionelle maskiner. Således har vi haft et hyr med at få maskinerne til at virke, og har fået mange varierende forklaringer på mulige årsager til, at specielt tørretumbleren ikke virkede. Vi har haft Miele ude og skille tørretumbleren stort set ad og udskifte dele over 5 gange, de har indhentet eksperter mv. Til sidst gav de op, og udskiftede maskinen med en ny, og den har fungeret siden da. Det er et virkelig ærgerligt forløb, og vi er klar over at det har været til gene for mange, men vi håber at det er et overstået kapitel nu, og at så mange som muligt vil gøre brug af de fine nye maskiner.

Vi arbejder med en plan for at få opsat nogen træer og noget hæk til at afskærme garagen og hullet ind i haven fra Baunehøjvej. Ideer og forslag er selvfølgelig velkomne.

Foreningen har fået ny hjemmeside og webhotel, og vi vil i løbet af sommeren arbejde videre på denne, således at den kommer til at fremstå flot og med al relevant information og billeder af bygningen.

Ligeledes arbejder vi med at etablere en bedre udluftning i kælderen generelt, og særligt i tørreområdet. Man kan få nogen mindre genveks anlæg til omkring 3.000 pr stk som genanvender størstedelen af varmen fra den udskiftede luft, som vi gerne vil indsætte, og vi forventer at dette kan give en betragtelig forbedring af luftkvaliteten.

Som de fleste nok er bekendt med har cykelgaragen skiftet plads til den højre garage, ligesom der er blevet sat automatisk lys op.

Der er arbejdsdag den 2. juni kl 10, og vi har fundet en del mindre opgaver frem som kan ses af tilmeldingsblanketten. Håber at se så mange som muligt.

Ligeledes håber vi at se så mange som muligt til generalforsamlingen den 29. maj.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen