

## Referat fra ordinær generalforsamling den 20. februar 2025

Torsdag den 20. februar 2025 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Anny Søndergaard, Luganovej 25, st.

Tilstede var 4 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Peter Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Gitte Illum fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været endnu et roligt år i AB Bacchus, vi har endelig fået afsluttet den renovering af opgange og maling af vinduer der har stået på de senere år. Herudover har vi fået lavet lidt mindre vedligeholdelse og fået skiftet en defekt stikkontakt i kælderen.

Vi har afholdt en oprydningsdag i foråret, som vi traditionen tro vil gøre igen i 2025.

Vi har nedlagt træningsrummet i kælderen, og i stedet etableret et snedkerværksted. Man er velkommen til at bruge værkstedet og værktøjet man skal bare huske at passe på tingene og lægge det hele på plads efter brug.

Vi har afsluttet året med at få foreningen valuarvurderet, og det giver mulighed for en markant opskrivning af andelsværdien 😊

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



# Andelsboligforeningen Bacchus

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 59.084 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 80.730 kr.

Foreningen stemte enstemmigt om at overgå fra offentlig vurdering til valuarvurdering. Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **26.676,48 kr.** (sidste år: 13.790,06 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025 som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 5 % pr. 1.4.2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 9 Forandringer (tilføjelse)

- 9.3 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 9.4 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 9.5 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.



# Andelsboligforeningen Bacchus

## § 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

20. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:
- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
  - B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
  - C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 9 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.4
  - D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
  - E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
  - F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3- Valuarvurdering

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager beslutning om at gå fra offentlig vurdering til valuarvurdering

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Martin Thomas Jensen på valg. Martin Thomas Jensen blev genvalgt.

Som suppleanter blev Mikael Dahlgaard valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Jensen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Anny Søndergaard	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Janus Sebastian Kempf	på valg i 2027
1. Suppleant	Mikael Dahlgaard	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Revisor Luni blev genvalgt.

## Ad 8 - Eventuelt

Der blev ikke drøftet noget under dette punkt:



# Andelsboligforeningen Bacchus

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.05

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---  
Gitte Illum (dirigent), og Peter Jensen (formand)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Bacchus
A2	Adresse	Luganovej 21-25
A3	CVR-nr.	33 83 27 61

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	20. februar 2025
--	------------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	18.550.000 kr.	34.480
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	2.400.000 kr.	4.461 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	582 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



# Andelsboligforeningen Bacchus

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	26.676 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.172 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	30.849 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
P		40 %
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# 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.”

## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-03-03 11:01:47 UTC



## Peter Høj Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: eb7b0eec-916b-4c01-97f2-3ffd6c6ee677

IP: 87.116.xxx.xxx

2025-03-03 16:28:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter