

## Referat fra ordinær generalforsamling den 18. februar 2021

Torsdag den 18. februar 2021 kl. 16:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bacchus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online via TEAMS.

Tilstede var 5 medlemmer.

Foreningens formand Peter Jensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste at behandle bestyrelsens forslag 1 omkring bolignedsættelse, under dagsorden pkt. 4 – Budget, da det har betydning for budgettet.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi har fået ny naboer velkommen til Morten og Indiana.

Der var lidt bøvl i forbindelse med overtagelsen af lejligheden, så vi skal have kigget på vedtægterne, så vi ikke ender i den samme situation igen i fremtiden.

Vi har endelig fået omlagt vores lån til et 1% lån, så vi sparer rigtig mange penge på den konto.

Vi besluttede at lave omlægningen uden at Mer belåne, da vi har penge nok hvis vi følger vores vedligholdsplan, og det var en god mulighed for at kunne sænke vores lidt høje husleje.

Vi er gået i gang med vedligholdsplanen. Vi har fået installeret brandalarmer, og fået skiftet de sidste stofledninger. I den forbindelse var det den bedste løsning at få skiftet nogle lamper, så vi har fået nye lamper med automatik i nr. 23 og der er også blevet skiftet et par i kælderen. Vi har fået skiftet vores varmecentral. den nye varmecentral har automatik i forhold til udetemperaturen, og er forholdsvis vedligeholdelsesfri. det burde spare os for en del penge.



# Andelsboligforeningen Bacchus

Til sidst har vi fået indhentet et tilbud på at få snedker- gennemgang og malet vinduerne i hele huset, vi har i den forbindelse fået tilbud om at få skiftet vinduerne, hvis vi kan få dækket en del af udgifterne til det via energisparepuljen som kan søges senere på året.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 81.304,00 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 92.165,00 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D". Foreningen anvender ikke valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Offentlig vurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	8.950.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	16.636 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	0 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	675 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	12.529 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	4.106 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	16.636 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

### Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	69 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **12.529,19 kr.** (sidste år: 12.192,68 kr.).



# Andelsboligforeningen Bacchus

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 – Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Boligafgift-nedsættelse

Bestyrelsen foreslå, nedsættelse af boligafgiften med 13,77 % fra den 1. april 2021, boligafgiftsnedsættelsen vil se således ud for de enkelte lejligheder:

Luganovej 21, stuen:	80 kvm.	pr. md. 619,73 kr.	pr. år. 7.436,85 kr.
Luganovej 21, 1 sal:	41 kvm.	pr.md. 317,02 kr.	pr. år. 3.804,34 kr.
Luganovej 21, 2 sal:	68 kvm.	pr.md. 526,82 kr.	pr. år. 6.321,92 kr.
Luganovej 23, 1 sal:	127 kvm.	pr.md. 983,72 kr.	pr. år. 11.804,66 kr.
Luganovej 23, 2 sal:	100 kvm.	pr.md. 73,92 kr.	pr. år. 9.287,07 kr.
Luganovej 25:	122 kvm.	pr.md. 945,42 kr.	pr. år. 11.345,10 kr.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2- 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**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Martin Thomas Jensen på valg og han modtog genvalg.

Som suppleant blev Mikael Dahlgaard valgt



# Andelsboligforeningen Bacchus

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Peter Jensen</b>	på valg i 2022
Næstformand	<b>Anny Søndergaard</b>	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	<b>Martin Thomas Jensen</b>	på valg i 2023
1. Suppleant	<b>Mikael Dahlgaard</b>	på valg i 2022

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der henstilles til, at sortere affald korrekt, samt opfordre beboernes gæster og håndværker til ikke at smide cigaret skodder på fællesarealerne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 16.30

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://bacchus.sjeldani.dk/>

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



# 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.”

## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-02-23 09:48:24Z

NEM ID 

## Peter Høj Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bacchus

Serienummer: PID:9208-2002-2-256012227800

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-02-24 10:21:06Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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](mailto: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>