

Referat fra ordinær generalforsamling den 30. april 2019

Tirsdag den 30. april 2019, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Hostrupsvej 11, 3.tv.

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Jesper Nellemann Jakobsen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Emil Hvilsom som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Sommerfest.
- Skur blev ikke til noget i denne omgang.
- Reparation af fælles vaskemaskine. Husk afkalkning.
- Vi glemte efterårs-havedag.
- Ny mand fra God Service (Pedro). En stor forbedring.
- Problemer med varmen; Frambo har været på besøg af mange omgange.
 - Frambo noterer bl.a., at der er fejlmonteret 2-strengs radiatorventiler på 1-strengs-anlæg, samt at varmtvandsbeholder bør udskiftes pga. manglende varmtvandsfordeling.
- Fugt- og skimmelsvampundersøgelse af karnapper d. 13. juni 2018 (OBHgruppen).
- Opsætning af røgalarmer i opgang og på bagtrappe, takket være Susanne og Jens.
- Reparation af altaner oven på karnapper.
- Troels, Martina og Nora flyttet. Sophie kommende ny ejer af 2. tv.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Der blev spurgt til altanerne, hvortil formanden svarede at, renovering starter i næste uge, der vil blive anvendt lift.

En andelshaver opfordrede til at man afkalker vaskemaskinerne løbende.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 62.450 kr. da der ikke betales afdrag på foreningens realkreditlån.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	24.679 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.293.115 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.587 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	64 kr. pr. m2
----	--------------------------	---------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.932 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	12.355 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	24.287 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2010)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	58 %
----	--	------

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 **1,7378 kr.** (sidste år: 1,4673 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019.

Der blev spurgt hvorvidt valuarvurdering skal udarbejdes hvert år, hvortil dirigenten svarede ja.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-8 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation – ny § 3A

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.

3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – opdatering af vedligeholdelsesplanen fra 2010

Bestyrelsen bemyndiges til at opdatere vedligeholdelsesplanen fra 2010 indenfor en beløbsramme af maks. 20.000 kr. Beløbet finansieres af foreningens opsparede kapital.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan vil derefter kunne danne grundlaget for fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Der blev spurgt til hvor tit en vedligeholdelsesplan skal udarbejdes. Hertil svarede dirigenten, at en vedligeholdelsesplan skal opdateres cirka hvert 3. år.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 –havebudget

Bestyrelsen bemyndiges til af det afsatte beløb til vedligeholdelse i driftsbudgettet at anvende maksimalt 20.000 kr. på legehus, skur, tørrestativ og planter.

Andelshavere blev opfordret til at melde sig ind i haveudvalget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til 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.

En andelshaver foreslog at en evt. kommende låneomlægning, afventer udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Forslag 6 – frigivelse af reserver

En andelshaver ville gerne stille forslaget at frigive punktet F3 generalforsamlings bestemte reserver, således at de 4.587 kr. pr m2 kommer med i andelskronen, da jeg ikke kan se formålet med at have dem stående som reserve.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Jesper Nellemann Jakobsen og bestyrelsesmedlem Arthur Lervad Sørensen på valg. Begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Christian Pedersen og Sofie Lervad Sørensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jesper Nellemann Jakobsen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bern	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Jens Johansen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Arthur Lervad Sørensen	på valg i 2021
Suppleant	Christian Pedersen	på valg i 2020
Suppleant	Sofie Lervad Sørensen	på valg i 2020

Som foreningens administrator modtog SJELDANI gerne genvalg.

Som foreningens revisor blev revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Korttidsudlejning (eksempelvis Airbnb) blev diskuteret, det blev understreget at man skal huske at orientere bestyrelsen ved udlejning, således som det fremgår af vedtægten. Endvidere blev andelshaverne opfordret til, at orientere enten med opslag i opgangen eller på Facebook.

Hoveddøren fungerer ikke optimalt, bestyrelsen vil se på dette.

Forslag til husorden blev diskuteret og det blev aftalt, at et egentligt forslag til husorden behandles på en kommende generalforsamling.

Problemerne med skimmelsvamp i ejendommen blev diskuteret. Det blev aftalt at der snarest holdes en ekstraordinær generalforsamling med det formål at give bestyrelsen bemyndigelse til, at anvende cirka 240.000 kr. til udbedring af dette problem.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---
Carsten Volden (dirigent), Jesper Nellemann Jakobsen (formand), Susanne Bern (bestyrelsesmedlem),
Jens Johansen (bestyrelsesmedlem) og Arthur Lervad Sørensen (bestyrelsesmedlem)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-05-03 07:19:40Z

NEM ID 

Susanne Bern

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-127486993327

IP: 83.221.xxx.xxx

2019-05-03 12:57:29Z

NEM ID 

Jesper Nellemann Jakobsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-544727183866

IP: 91.214.xxx.xxx

2019-05-08 12:52:40Z

NEM ID 

Arthur Sebastian Lervad Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-222047384606

IP: 176.23.xxx.xxx

2019-05-14 20:59:38Z

NEM ID 

Jens Brøndum Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-159985877080

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-06-01 08:31:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EIZT2-2LTUC-INFSD-G4JY0-8EBS8-A05Z0

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>. 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>