

Referat fra ordinær generalforsamling den 10. marts 2020

Tirsdag den 10. marts 2020 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. th. 1950 Frederiksberg C.

Tilstede var 5 medlemmer.

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

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Emil Hvilsom fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Nyt cykelskur

Jens har bygget vores nye cykelskur færdigt. Det er blevet virkelig godt; der mangler bare et par sidste detaljer, som vi regner med at få styr på i løbet af foråret.

Fugt og skimmel i karnapperne

Får et år tilbage ville vi følge op på skimmel-rapporten, hvori det konkluderedes at skimmel-forekomsterne var følger af dårligt isolerede karnapper. Det blev også afvist at det skulle have noget med utætheder ved altanerne på 4. sal at gøre.

Af uransagelige årsager blev arbejdet aldrig påbegyndt, hvilket i dag er heldigt, for det har vist sig at have *alt* at gøre med utæthed på Peters altan. Under det våde efterår har Susanne haft løbende vand fra loftet i karnappen, hvilket har øget skimmel-forekomsten kraftigt.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Vi har forsøgt at få håndværkere til at se på altanen og udpege skaden, men det har vist sig at være næsten umuligt at få nogen til at komme og lige så umuligt at få nogen til at udføre arbejdet. Susanne har nu selv overtaget opgaven og har fået fat på firmaet, som skal bekæmpe skimmel. De var der for at kigge på det i fredags og kunne se, at der trænger vand ind i kanten fra Peters altan. De vil påbegynde arbejdet så hurtigt som muligt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 71.820.

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Der foreligger endnu ikke noget lovforslag. Det kommende lovforslag forventes at få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningens energimærke udløber i 2021 og er 'E'. Administrator anbefalede at der udarbejdes et nyt energimærke hurtigst muligt og at foreningen arbejder på at forbedre mærket, så det som minimum kommer op på 'C'.

Administrator anbefaler, at foreningen fastholder andelsværdien, indtil indholdet i den kommende lov kendes og dermed konsekvenserne for foreningen kendes.

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 ...	23.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.214 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.293.115 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.507 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	13.188 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	12.259 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.447 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	59 %
----	--	------



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

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: 1,7378 kr.)

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

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

Formanden oplyste at bestyrelsen i år vil få lavet en vedligeholdelsesplan, hvorfor resultatet forventes ca. 20.000 mindre end budgetteret.

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.**

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Susanne Bern og Jens Johansen på valg og begge modtog genvalg.

Som suppleanter blev Christian Pedersen og Sofie Lervad Sørensen valgt.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jesper Nellemann Jakobsen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bern	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jens Johansen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Arthur Lervad Sørensen	på valg i 2021
Suppleant	Christian Pedersen	på valg i 2021
Suppleant	Sofie Lervad Sørensen	på valg i 2021

Som foreningens administrator modtog SJELDANI gerne genvalg.

Som foreningens revisor blev revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der var intet at berette under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:40.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---
Emil Hvilsom (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.”

Emil Hvilsom

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:84724037

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-17 09:34:34Z

NEM ID 

Jesper Nellemann Jakobsen


Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-544727183866

IP: 128.76.xxx.xxx

2020-03-19 19:07:47Z

NEM ID 

Susanne Bern

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-127486993327

IP: 80.162.xxx.xxx

2020-03-22 20:00:10Z

NEM ID 

Jens Brøndum Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: PID:9208-2002-2-159985877080

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-03-23 16:10:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HQE7D-6CG0V-UZCAA-8S20H-YBDQH-85F0T

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>