



Referat fra ordinær generalforsamling den 5. marts 2024

Tirsdag den 5. marts 2024 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Jesper Nellemann, Hostrupsvej 11, st.tv.

Tilstede var 8 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Jesper Nellemann 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:

Haven/gården

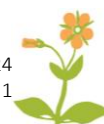
Vi er desværre faldet fuldstændigt af på den ift. havedage. Vi har igen i år hverken holdt efterårs- eller forårs-havedag.

Kældre

Vi fik til gengæld ryddet gevaldigt op, og gjort grundigt rent, i både vaske- og varmekælderen. Vi fik også smidt ting ud, som lå i kælderen uden for kælderrummene. Stor tak til Trine, Jens, Emma, Klara og Anders for indsatsen!

Brugsvandsprojekt

Lige før sidste års generalforsamling havde vi haft besøg af Trio og tre potentielle entreprenører til besigtigelse af ejendommen: Frambo's VVS, K. Holmgreen & Søn og Kurt Jeppson. Jeppson sprang fra umiddelbart efter besigtigelsen. Holmgreen og Frambo gav hver deres bud, som i første omgang lå forholdsvis langt fra hinanden, men så kom Holmgreen tilbage med et revideret tilbud, som nu lå under Frambos.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11



Vi valgte Holmgreen, fordi de var billigst, men de havde åbenbart ikke regnet med at vinde udbuddet, for de kunne pludselig ikke starte til aftalt tid.

Så kom Frambo med et billigere tilbud og en tidligere startdato, så derfor valgte vi dem i stedet. Frambos mester, som skulle have stået for projektet, blev imidlertid ramt af alvorlig sygdom, hvilket resulterede i, at Frambo måtte tilkalde hjælp i form af en underleverandør ved navn Benny Johansen, som ikke længere kunne garantere tidsplanen for projektet, ej heller godkende prisen.

Så kontaktede Jens Jeppson og viste dem det udbudsmateriale og teknisk info, som Trio Arkitekter har udarbejdet for os. Jeppson meldte tilbage med det hidtil billigste tilbud på 1,8 mio., inkl. moms. Den eneste hage var, at de først kunne starte i november (vi var på dette tidspunkt i juni/juli)!

Bestyrelsen snakkede sammen og blev enige om at vælge Jeppson, men udsætte projektet til foråret 2024. Jens har lige haft et møde med dem, hvor de fortalte, at de kan gå i gang med projektet enten midt-april, eller i maj, alt efter, hvad der passer os bedst. Inden projektet går i gang, vil de gerne holde et møde med foreningen, hvor vi sammen kan gennemgå alle detaljerne og alle kan stille spørgsmål. Vi har i skrivende stund endnu ikke fastlagt en dato for dette møde.

Ind- og udflytninger

2. tv

Christina flyttede ind som lejer d. 1. september 2023.

2. th.

Nicklas og Mads købte andelen af Nicolai til overtagelse d. 1. april 2023.

St. th.

Klara, Anders købte andelen af Heino og flyttede ind i juli 2023 sammen med Polly.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 30.384 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 196.175 kr. Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien og foreningen besluttede at fastfryse valuarvurderingen pr. 30.6.2020

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1,8615 Kr.** (sidste år: 1.8615 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

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 – Tilladelse til at holde hund

Trine Wackerhausen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægt, så det bliver tilladt at holde hund.

Nuværende formulering:

- 12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- 12.3 For Mette Nygaard, 1.tv., gælder den særlige husdyrregel, at hun må holde hund, indtil hun fraflytter lejligheden. § 12.3 kan ikke ændres af generalforsamlingen uden Mette Nygaards skriftlige samtykke.

Foreslås ændret til:

- 12-2 Det er tilladt at holde hund i ejendommen, såfremt at hunden ikke er til gene for foreningens øvrige beboere.

Alternativt foreslås ændret til:

- 12-2 Det er tilladt at holde hund i ejendommen, dog forudsætter tilladelsen at bestyrelsen godkender den pågældende hund. Det er ikke tilladt at holde kamphunde eller hunde som har en standart vægt på over 30 kg. efter Dansk Kennel Klubs beskrivelse af racen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmer Susanne Bern og Jens Johansen, på valg. De blev begge genvalgt.

Som suppleant blev Josephine Norie Reinseth Fujikawa valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jesper Nellemann Jakobsen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bern	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Jens Johansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Arthur Lervad Sørensen	på valg i 2025
Suppleant	Josephine Norie Reinseth Fujikawa	på valg i 2025

SJELDANI samt revisor Henrik Holmstrøm Degn blev begge genvalgt





Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Altanudvalget opfodrer flere beboere til at deltage.

Anders vil indkalde til 2 arbejdsdage om året, kom gerne med input med hvilken opgaver der skal laves.

Emma køber 3 tørrestativer til vaskekældereren.

Husk at tage jeres tøj væk/ned efter brug af vaskemaskine og tørrestativ.

Bestyrelsen vil undersøge om hoveddøren kan repareres.

Husk at slukke lyset på trappen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.40

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





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 Hostrupsvej
A2	Adresse	Hostrupsvej 11
A3	CVR-nr.	33 32 37 86

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	5.3.2024
--	----------

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.			

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

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.600.000	25.214

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.283.892	7.782
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	764
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.		





Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	12.879
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.080
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	21.959
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

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	66
(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.”

Jesper Nellemann Jakobsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: jesper.nellemann@gmail.com

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-08 11:33:58 UTC



Jens Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: jenneren1@gmail.com

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-03-08 12:01:06 UTC

Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-03-08 12:24:45 UTC



Arthur Sebastian Lervad Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: d9dd1953-cd35-4043-9605-e656266ae30f

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-03-11 08:31:20 UTC



Susanne Bern

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: f941f57c-182d-4a74-9dd5-d297de976330

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-03-26 14:40:32 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>