



## Referat fra ordinær generalforsamling den 4. marts 2025

Tirsdag den 4. marts 2025 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 7 medlemmer, 1 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:

#### **Varme/vandprojekt**

Årets helt store projekt var vores varme/vandprojekt, som endelig kom i gang hen over sommeren. Jeppson VVS havde givet os et nyt tilbud, som, ud over opdatering af brugsvandssystem, inkluderede udskiftning og flytning af radiatorer og skift til to-strengs-system. Alt dette for en pris i nærheden af hvad vi skulle have givet for kun brugsvands-delen hos Frambo eller Holmgreen.

#### **Forsinkelser**

Projektet var dog næppe kommet i gang før der blev opdaget asbest på et af rørene i kælderen. Det krævede lige 14 dages udluftning og rensning og endte med at forsinke projektet ca. tre uger.

Herefter kom projektet for alvor i gang, men det varede ikke længe før vi løb ind i flere forsinkelser da Jeppsons leverandør af rør blev ramt af et hackerangreb, der lagde deres transportsystem ned i flere dage.

#### **Fejl og mangler**

Herefter forløb projektet nogenlunde planmæssigt og primo/medio september var arbejdet færdigt. Vi var dog ikke helt tilfredse med »finish« på alle steder, hvor der var blevet fjernet rør o. Lign. Vi fik Kurt Jeppson ud at kigge på det; han var umiddelbart ikke enig i, at der var noget galt, men vi fik ham overtalt til at sende sin tømrer, Jannik, ud til os igen for at udbedre de værste fejl og mangler.

#### **Oprettelse af kassekredit**



# Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11



Det blev desværre klart i slutningen af varme/vandprojektet, at vi ville ende med at gå over budget, hvilket resulterede i, at vi var nødt til (lidt akut) at optage en kassekredit, så vi kunne betale de resterende regninger, bl.a. for isolering af rør. Kassekreditte gav os lidt luft i budgettet igen, men resulterede desværre også i en stigning af boligydelsen.

## Altanprojekt

Vores altanudvalg har været i gang med at undersøge mulighederne for, at få anlagt altaner mod gården. Det lyder på kommunen, som om der er god mulighed for godkendelse, hvis vi får anlagt noget der minder om de altaner der er på de andre lejligheder i gården.

Sagsbehandlingen afhænger af, hvor god ansøgningen er og dét afhænger af, hvilket altanfirma vi vælger. Vi har været i dialog med et par stykker, men har ikke besluttet noget endnu.

## Havedage

Vi har haft to gode havedage siden sidste generalforsamling, én i foråret og én efteråret. Vi har bl.a. fået beskåret vores æbletræ, ryddet op i cykelkælderen, varmekælderen og andre fællesarealer i kælderetagen og på loftet.

Tak til alle der bidrog med hårdt arbejde og god stemning

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 2.173.501 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 198.262 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 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 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 – 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**

Det blev enstemmigt vedtaget at slette §12-2 §12-3 da Mette Nygaard ikke længere bor i foreningen.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, 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:

### § 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10. 4 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.
- 10. 5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-3, 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.
- 10. 6 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.

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

- 21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
  - A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.



# Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11



- B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jfr. § 16 stk. 4.
- C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
- D) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejeovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Jesper Nellemann Jakobsen på valg og bestyrelsesmedlem Arthur Lervad Sørensen. Begge blev genvalgt.

Som suppleant blev Josephine Norie Reinseth Fujikawa valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Jesper Nellemann Jakobsen</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Susanne Bern</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Jens Johansen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Arthur Lervad Sørensen</b>	på valg i 2027
Suppleant	<b>Josephine Norie Reinseth Fujikawa</b>	på valg i 2026

SJELDANI samt revisor Henrik Holmstrøm Degn blev begge genvalgt

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der afholdes havedag lørdag den 26. april og lørdag den 25. oktober

Administrator vil undersøge nærmere vedr. de ca. 2 kvm. som i dag bliver benyttet af naboejendommen.

Derudover blev der talt om at der skulle opsættes mere belysning ved container.

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.	4.3.2025
--	----------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	23.600.000	25.214
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	5.092.230	5.440
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

Boligafgift	764
H1	
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-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	12.879
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	11.013
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	23.892
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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

## Friværdi

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	65
(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 11

Serienummer: 41e4e714-7d54-499d-91f5-bb3b1471df92

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-07 13:09:53 UTC



## Susanne Bern

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-03-08 09:24:38 UTC



## Jens Brøndum Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: 305058bc-afb1-474e-a068-c1cf981b03d2

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-09 14:59:49 UTC



## Arthur Sebastian Lervad Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej 11

Serienummer: d9dd1953-cd35-4043-9605-e656266ae30f

IP: 86.202.xxx.xxx

2025-03-13 10:26:57 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