



Referat fra ordinær generalforsamling den 22. marts 2021

Mandag den 22. marts 2021 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online.

Tilstede var 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 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:

Siden sidste generalforsamling er der sket følgende:

- Vi har fået bygget et nyt legehuse i haven; det mangler bare at blive malet frederiksberggrønt.
- Vi holdt en hyggelig sommerfest under pavillonerne i haven.
- Steen og Günvor Toft flyttede fra 3. tv., som derved overgik fra leje til andel. Velkommen til de nye beboere Josephine, Hampus og Vilja!
- Karnapperne på 1. 2. og 3. sal er blevet renoveret og skimmel-sikret.
- Altanen 4. th. er blevet repareret for at forhindre at der løber fugt/væske ned i karnappen nedenunder.
- Vores lån er blevet lagt om til fastforrentet 30-årigt lån hos Arbejdernes Landsbank.
- Trioarkitekter var på besøg for at inspicere bygningen, så de kunne udarbejde en opdateret vedligeholdelsesplan. Vi gennemgik planen med dem ved et møde i sidste uge.

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 8.970 kr. Foreningens realkreditlån er afdragsfrie.

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 "E". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien og det blev derfor besluttet at fastfryse valuarvurderingen pr. 26/2-2020.

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 ...	5.453.364 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	5.826 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	12.024 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	9.482 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.506 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2020)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	61 %
----	--	------

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 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021. Senere på dagsordenen var der et forslag om indbyrdes regulering af boligafgiften.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Vedtægtsændringer § 11 – Fremleje

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægt § 11 vedr. fremleje, da der i foreningen er problemer med overholdelse af bopælspligten og denne ændring vil gøre de gældende regler mere tydelige.

Nuværende formulering:

11-1 En andelshaver har ret til at fremleje sin andel tidsbegrænset, men bestyrelsen skal godkende fremlejemålet. Bestyrelsen er forpligtet til at godkende fremlejemålet medmindre bestyrelsen har vægtige indsigelser mod fremlejereren eller antallet af beboere i lejemålet.

Foreslås ændres til:

11-01 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller –låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

11-02 Fremleje eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de betingelser, der fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – Hatterunde

Bestyrelsen foreslår, at der i foreningens vedtægt § 13 tilføjes mulighed for at der trækkes lod, hvis der ikke kan findes en køber til en ledig andel.

Forslag til tilføjelse:

13-3 Hatterunde – Når en andel bliver ledig og sælger ikke indstiller en køber (13-1), har alle andelshavere ret til at indstille en person til denne andel. Andelshaverne skal have en frist på 14 dage til at indstille en person. Dokumentation for at den indstillede person kan finansiere købet sendes til bestyrelsen, inden fristen udløber. Efter fristens udløb trækkes der lod blandt de indstillede personer.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11



Forslag 3 - 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 4 – Boligafgift regulering

Bestyrelsen foreslår at, boligafgiften reguleres, så alle medlemmer betaler den samme boligafgift pr. kvadratmeter. I dag betales der ikke det samme i boligafgift pr. kvadratmeter og dette er ikke lovligt, da andelshaverne skal have andel i foreningens formue (andelsværdi), som står i forhold til boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår derfor at boligafgiften reguleres således at alle medlemmer betaler 63,67 kr. pr. m2 pr. måned. Ændringen gennemføres ved næstkommende opkrævning.

Adresse	m2	Nuværende		Forslag		Difference
		pr. m2	Boligafgift	pr. m2	Boligafgift	
Hostrupsvej 11, st.tv.	92	65,05 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.857,64 kr.	-127,36 kr.
Hostrupsvej 11, st.th.	92	65,05 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.857,64 kr.	-127,36 kr.
Hostrupsvej 11, 1.tv.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 1.th.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 2.tv.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 2.th.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 3.tv.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 3.th.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Hostrupsvej 11, 4.tv.	94	63,67 kr.	5.985,00 kr.	63,67 kr.	5.984,98 kr.	-0,02 kr.
Pr månedlig i alt ...	842	63,97 kr.	53.865,00 kr.	63,67 kr.	53.610,14 kr.	-254,86 kr.
Pr. år i alt ...			646.380,00 kr.		643.321,68 kr.	-3.058,32 kr.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

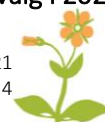
Ad 6 - Valg

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

Som suppleanter blev Christian Pedersen & Sofie Lervad Sørensen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Jesper Nellemann Jakobsen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Susanne Bern	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jens Johansen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Arthur Lervad Sørensen	på valg i 2023
1. Suppleant	Christian Pedersen	på valg i 2022
3. Suppleant	Sofie Lervad Sørensen	på valg i 2022



Andelsboligforeningen Hostrupsvej 11



Som administrator blev SJELDANI genvalgt. Som revisor blev Henrik Holmstrøm Degn genvalgt.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Arthur finder ud af hvor mange der forsat ønsker YouSee og indhenter priser på fælles internet.

Jesper gennemgik vedligeholdelsesplanen fra Trio arkitekterne. Der er ting som foreningen allerede nu kan gå i gang med – taget – etageadskillelsen efterisoleres - skimmelsvamp er med i det der haster. Disse tiltag er så foreningen forbedre deres energimærke.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17.45

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

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

--- 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)



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.”

Jesper Nellemann Jakobsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-544727183866

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-04-06 09:31:54Z

NEM ID 


Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-06 10:51:56Z

NEM ID 

Susanne Bern

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-127486993327

IP: 83.221.xxx.xxx

2021-04-08 12:40:02Z

NEM ID 

Jens Brøndum Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-159985877080

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-04-12 14:58:16Z

NEM ID 

Arthur Sebastian Lervad Sørensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Hostrupsvej

Serienummer: PID:9208-2002-2-222047384606

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-04-26 12:12:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8KJ0Z-0NETS-H8HHO-4NG4B-COD8Q-UXMIHH

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/validate>