

Referat fra ordinær generalforsamling den 23. oktober 2019

Onsdag den 23. oktober 2019 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lillebohus med en dagsorden i.h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Sundevedsgade 22, st.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Foreningens formand Mathias Kortegaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Inger Korsholm som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen planlægger forbedringer på ejendommen for de penge, som der indkom fra salget af 5. th., men med forbehold for at byggetilladelse gives af Kommunen. Hvis denne tilladelse ikke bliver givet, går handlen tilbage og foreningen skal tilbagebetale købesummen.

Bestyrelsen vil gerne anvende penge på nyt dørtelefonsystem, fordi det nuværende ikke virker optimalt.

Bestyrelsen planlægger udskiftning af flere dele, herunder cirkulationspumpe på varmeanlæg, da foreningen betaler for meget for returvarme (straf-gebyr).



Andelsboligforeningen Lillebohus

I årets løb er loftrum blevet ryddet og der er etableret kælderrum til beboerne.

Foreningens ene realkreditlån er omlagt til en lavere rente og med 10 års afdragsfrihed. De delvist støttede lån er ikke omlagt.

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 961.945 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 118.623 kr.

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.

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 ...	31.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	35.714 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.940.914 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.388 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	484 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	30.493 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.792 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	32.286 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2013)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	92 %
----	--	------

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.

Foreningen har nogle støttede lån, som skal følges nøje, da ydelsesstøtten vil blive mindre i løbet af tiden.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.043,91 kr.** (sidste år: 1.058,94 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018-2019.

Boligafgiften er dog budgetteret højere i 2019-2020, da der er kommet endnu en andelslejlighed i foreningen.

I budgettet er der afsat 115.769 kr. til renovering. Dette beløb anvendes først, når byggetilladelsen vedr. etablering af lejlighed på tagetagen foreligger. Hvis der ikke kan opnås byggetilladelse går handlen tilbage og foreningen skal tilbagebetale købesummen.

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.

Der blev stillet spørgsmål til, om bemyndigelsen også gælder foreningens støttede lån. Hertil blev der svaret, at bemyndigelsen gælder alle foreningens lån – også de støttede.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Mathias Kortegaard på valg og han modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Maj-Britt Madsen, som er fraflyttet og dermed udtrådt af bestyrelsen, på valg. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Helle Christiansen og Rasmus Elmquist Casper valgt.

Som suppleanter blev ingen valgt.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mathias Kortegaard	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Helle Christiansen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Elmquist Casper	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Daniel Muschinsky	på valg i 2020
Suppleant	-	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Der var ikke stillet forslag om nyvalg af administrator.

Bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge en ny revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver oplyste, at han overvejede at etablere en trappe mellem erhvervslejemålet og andelslejligheden over erhvervslejemålet. Foreningens medlemmer var positive overfor ideen, men gennemførelse af ideen forudsætter, at alle gældende regler overholdes og at andelshaveren selv foretager de nødvendige ansøgninger til kommunen.

Der var en diskussion om indførelse af interne ventelister i foreningen. Administrator hjælper gerne med at formulere et konkret forslag til ændring af foreningens vedtægt, hvis det måtte blive aktuelt.

Bestyrelsen oplyste, at de overvejer at påbegynde udskiftningen af dørtelefonanlægget allerede nu, at det nuværende anlæg ikke fungerer.

Bestyrelsen oplyste, at de arbejder videre med installation af varmtvandsmålere.

Udskiftning af varmemålere har været planlagt, som en del af det store projekt (115.769 kr. i budgettet), men overvejer at igangsætte det allerede nu, da projektet vil betale sig selv ind i løbet af et par år. Tilsvarende har bestyrelsen været i dialog med Hofor, som ligeledes har påpeget nogle udbedringer / udskiftninger på varmeanlægget, som vil betale sig selv i løbet af et par år. Også disse opgaver vil bestyrelsen prioritere at gennemføre hurtigst muligt. Omkostningerne dækkes af foreningens budget til løbende vedligeholdelse.

En andelshaver anbefalede, at foreningens generalforsamlinger fremover altid holdes samme dag – eksempelvis altid anden tirsdag i oktober måned kl. 17:30. Alle var positive overfor ideen. Andelshaveren blev opfordret til at komme med et forslag til fast dag til fremtidige ordinære generalforsamlinger.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Mathias Kortegaard (formand), Rasmus Lillesø Hansen (bestyrelsesmedlem), Daniel Muschinsky (bestyrelsesmedlem), Helle Christiansen (bestyrelsesmedlem) og Rasmus Elmquist Casper (bestyrelsesmedlem)



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.”

Mathias Bæk Kortegaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-641370713023

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-10-28 17:41:39Z

NEM ID 

Rasmus Elmquist Casper


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-020762234092

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-10-28 20:02:28Z

NEM ID 

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 31.3.xxx.xxx

2019-10-29 12:12:11Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Sjeldani Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-10-30 10:04:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8DDOE-6IB1L-3OWJS-EECE1-KBUGO-7BSIF

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>