

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2021

Tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lillebohus med en dagsorden i.h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset i gården.

Tilstede var 7 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Daniel Muschinsky bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

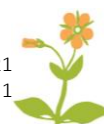
Gitte Illum blev valgt som dirigent og Charlotte Engell som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning.

1. Tilbagekøbt 5tv. Det er nu gennemført og der arbejdes videre med at finde en fornuftig måde at gennemføre byggeriet på.
2. Lån er omlagt. Ydelsen på de nye fastforrentede 30 års lån har medført at vi ikke skulle stige i andelsboligyldelse i takt med at rentestøtten bortfaldt på de gamle lån.
3. Renoveret varmeanlægget.
4. Fået installeret blødgøringsanlæg



Andelsboligforeningen Lillebohus

5. Taget har fået et eftersyn, utætheder ved rørgennemføringer repareret, gamle tv-antenner mm der ikke var i brug, er taget ned, der er skiftet et par tagsten og skorsten og brandkarme er blevet pudset op i tråd med vedligeholdelsesplanen.
6. Opgangene er blevet malet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 247.329 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 71.266 kr.

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 "C".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 26. oktober 2021

A1	Foreningens navn ...	AB Lillebohus
A2	Adresse ...	Sundevedsgade 22, 1751 København V
A3	CVR-nr. ...	7784 1113

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	36.600.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	42.166 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.660.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.217 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	576 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	36.273 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.318 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	39.591 kr. pr. m2



Vedligeholdelse

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

Friværddi

P1 Friværddi (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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.309,29 kr.** (sidste år: 1.064,07 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021-2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede 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 – mere og bedre kommunikation i foreningen

En andelshaver stillede forslag om, at foreningen opretter en kontaktliste over beboere, andelshavere og bestyrelsesmedlemmer på hjemmesiden, som er tilgængelig for os alle, og som opdateres årligt samt ved til- og fraflytning.

Formålet er, at det altid er nemt at finde ud af hvem der bor hvor, og hvem der sidder i bestyrelsen. Det er den enkelte andelshavers ansvar at oplysningerne (navn, adresse, mail, gerne telefon, evt. bestyrelsespost) til enhver tid er korrekte (og hjemmesideredaktørens - hvem er det?)



Andelsboligforeningen Lillebohus

Derudover vil jeg opfordre til:

- at man starter en ny emailtråd med relevant emne i stedet for at besvare tidligere korrespondencer og skifte tekst i emnefeltet. Det gør det nemmere og mere overskueligt at søge i mails, og vende tilbage med svar eller kommentarer.
- mere kommunikation om hvad der foregår i foreningen, fx.
 - Hvordan vil processen være ift. fx. valg af farver til opgange?
 - Er kassen med bioposer i opgangen til fælles forbrug?
 - Hvem har sat noget stort og tungt, som blokerer adgangsveje, cykler o.lign.?
 - Har lejeren af butikken opsagt sit lejemål?
 - Hvem tilhører de nye navne, som pludselig står på en postkasse? Igen; opdater kontakliste!
 - Hvornår holder bestyrelsen møder og om hvad? Mødereferater udsendes/offentliggøres på hjemmesiden for alle andelshavere/beboere.

Til administrator: Overvej tonen og tidsfrister i mails. Tak for hjælpen og forståelsen under corona sidste år, men kæmpe øv for virkeligt (unødigt) stressende rykkermails.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 3 – byggestop på tørreloftet, 5.th.

En andelshaver stillede forslag om, at alle evt. igangværende byggeplaner for tørreloftet 5.th lægges på hylden, og at vi sammen definerer, hvad vi ønsker at bruge de fælles frie kvadratmeter til.

Det er nu 5 år siden generalforsamlingen vedtog at sælge arealet til beboelse. Nick, som købte det, fik ikke byggetilladelse, og solgte efterfølgende tilbage til foreningen. Vi er altså (så vidt jeg ved) tilbage til udgangspunktet, dog med et helt ryddet areal og hele 5 nye andelshavere i foreningen, hvilket giver os en unik mulighed for at genoverveje vores ønsker og behov; hobbyrum, taghave, opbevaring, helikopterlandingsplads...?

Desuden:

- har vi netop overstået en næsten 4-årig periode med nedrivning og byggeri på modsatte side af vejen, og de støj- og støvgener det har medført. Trænger vi ikke til RO?
- før det, var det vores eget altanprojekt, der larmede, og tilmed forårsagede en vandskade, der resulterede i længerevarende genhusninger. Tør vi løbe sådan en risiko igen?
- er priser og leveringstider på byggematerialer fortsat stigende; det kan blive en lang og dyr omgang...

Ændringsforslag: Der vil blive lavet en forslagskasse til forslag om tørreloftet, 5.th.

Forslaget med ændringsforslag blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – mere kommunikation i foreningen

En andelshaver stillede forslag om mere information om:

- Resultatet af re-finansiering af sidste år
- Hvad der status for vandrensningsanlægget

Forslaget blev ikke vedtaget.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Forslag 5 – Loftet over 5.tv.

En andelshaver stillede forslag om at foreningen får undersøgt loftet over 5.tv.

Motivation: Som nogle af jer måske ved, havde vi nogle lækager i løbet af de sidste måneder, der nåede gennem loftet og vores sænkede loft ind i vores soveværelse. Problemet er løst nu, dog er gulvet oppe på loftet ganske beskadiget af vandet, og jeg vil derfor gerne foreslå, at foreningen får nogen til at se på det (og vores sænkede loft) for at være sikker på, at alt stadig er stabilt nok, og vil ikke har skimmelsvamp.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag 6 – rådgivning til omdannelse af tørreloftet, 5.th.

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at anvende max. 15.000 kr. incl. moms på rådgivning i forbindelse med omdannelse/udvikling af tørreloftet. Finansieringen tages af foreningens opsparede midler.

Forslaget gav anledning til en del diskussion og mange gode forslag.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Rasmus Elmquist Casper og Helle Christiansen på valg. Rasmus Elmquist Casper blev genvalgt. Bestyrelsesmedlem Helle Christiansen ønskede ikke genvalg.

Som suppleant blev Kenneth Villadsen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Daniel Muschinsky	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Elmquist Casper	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	på valg i 2022
Suppleant	Kenneth Villadsen	på valg i 2022

SJELDANI blev genvalgt som administrator. Foreningens revisor Redmark blev genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Foreningen afholder arbejdsdag

Søndag den 7. nov. 2021 fra kl. 12.00 – 14.00

Der vil blive lavet en arbejdsfordeling, som hænges op i opgangen.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.50

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---
Gitte Illum (dirigent), Daniel Muschinsky (formand), Rasmus Lillesø Hansen (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 registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-450627021125

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-11-11 13:27:59 UTC

NEM ID 

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-11 13:34:11 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-11-12 06:29:49 UTC

NEM ID 

Rasmus Elmquist Casper

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-020762234092

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-11-16 08:33:02 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XDE03-MBTUM-QA75B-DTBIU-8NP4C-8AEUS

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>