

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. oktober 2022

Tirsdag den 25. oktober 2022 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 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Daniel Muschinsky 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 som kun bestod af Daniel, 1.tv. aflagde følgende beretning:

Der er installeret en trykforøger således at vandtrykket nu skulle være bedre igen, efter blødgøringsanlægget blev installeret.

Rasmus 2.th er flyttet og meldte sig ud af bestyrelsen. Derefter tilkendegav Rasmus 4.th at han ikke ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet længere. I stedet for at bruge penge på en ekstraordinær GF i utide, for at kunne få valgt en ny bestyrelse, besluttede jeg lade bestyrelsesarbejdet køre på lavt blus. Der er derfor ikke taget nogle initiativer eller beslutninger fra bestyrelsens side.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**, og det blev påpeget, at Daniel har handlet imod vedtægterne, ved at undlade at indkalde til ekstraordinær generalforsamling.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 16.513 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". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	25. oktober 2022
A1 Foreningens navn ...	AB Lillebohus
A2 Adresse ...	Sundevedsgade 22, 1751 København V
A3 CVR-nr. ...	77 84 11 13
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 ...	39.000.000 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	44.931 kr. pr. m2
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.900.000 kr.
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.493 kr. pr. m2
Boligafgift	
H1 Årlig boligafgift ...	576 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi	
K1 Andelsværdi ...	39.777 kr. pr. m2
K2 Gæld ...	2.411 kr. pr. m2
K3 Teknisk andelsværdi ...	42.188 kr. pr. m2
Vedligeholdelse	
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2020)
Friværdi	
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	94 %

SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.435,77 kr.** (sidste år: 1.309,29 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 10,5 % pr. 1.11.2022. Forslaget om boligafgiftsstigning blev ikke vedtaget.

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 – stigning i Boligafgiften

Bestyrelsen stiller forslag om at lade boligafgiften stige med 10,5 %, da foreningens udgifter ikke længere kan dækkes af foreningens indtægter. Stigningen træder i kraft den 1.11.2022. Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 4. Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 4.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 3 – Genetablering af pulterrum på loftet

Freia Cecilie Krog stillede forslag om at genetablere pulterrum på loftet. Kælderen ville således indeholde pulterrum til 5 lejligheder + butikken + et rum til fællesting (hynder, redskaber, elpærer, batterier). Loftet ville indeholde pulterrum til 5 lejligheder + tørreloft.

Begrundelse: Der er virkelig dårlig adgang til kælderen pga. den stejle smalle trappe, en låst dør der åbner og blokerer gangen og den lave loftshøjde med rørføring. Hvis stuen, 1. og 2.sal (eller anden konstellation af halvdelen af lejlighederne) til trods for dette foretrækker pulterrum i kælderen, vil der være mulighed for dobbelt så meget opbevaringsplads pr. lejlighed!

Forslaget medfører ikke omkostninger for foreningen.



Andelsboligforeningen Lillebohus

Forslaget blev **ikke vedtaget**, men det blev bestemt at beboerne kan benytte det loftrum, som tidligere tilhørte deres lejlighed, i hvert fald frem til næste generalforsamling. Hvis du er i tvivl om hvilket loftrum, der tilhører din lejlighed, så spørg. Du kan ikke tage et hvilket som helst rum, eller så mange som du har lyst til, og du skal heller ikke sætte ting uden for dit eget rum.

Forslag 4 – Biodiversitetspuljen

Freia Cecilie Krog stiller forslag at bestyrelsen opfordres til at søge Københavns Kommune om tilskud til Biodiversitet.

Begrundelse: Der er mulighed for at søge en pakke med klatreplanter til facaden, og vores nuværende facadebeplantning må siges at være meget medtaget/ikke eksisterende efter mange år bag byggepladshegn. Læs mere her: <https://biodiversitet.kk.dk/soeg-puljen-til-biodiversitet>

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 -8 Valg

På denne generalforsamling var formand Daniel Muschinsky på valg og blev genvalgt. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Freia Cecilie Krog, Charlotte Nowack Brandt, Andrea Christine Lampp og Rasmus Lillesø Hansen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Freia Cecilie Krog	på valg i 2024
Næstformand	Daniel Muschinsky	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Andrea Christine Lampp	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Nowack Brandt	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv, med formand og andre bestyrelsesposter.

SJELDANI blev genvalgt som administrator. Foreningens revisor Redmark blev genvalgt

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Medlemmerne blev enige om at der skulle afholdes 2 arbejdsdage om året.

Det kom frem, at tidligere bestyrelsesformand Daniel Muschinsky gennem en periode har beboet erhvervslejemålet st.tv. ulovligt, og fortsat gør det. Daniel meddelte at han er i gang med at søge om tilladelser til at gøre beboelsen lovlig, men han har endnu ikke spurgt andelsboligforeningen, om vi kunne være interesserede i sådan en løsning.

Bestyrelsen vil arbejde på at få forholdene bragt i orden, med varetagelse af foreningens interesser, snarest muligt. Der blev i den forbindelse stillet spørgsmål til hvorvidt det er problematisk både at være bestyrelsesmedlem og samtidig lejer af erhvervslejemålet? Administrator mente ikke det ville være tilfældet.



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 ---

Gitte Illum (dirigent), Freia Cecilie Krog (formand), Daniel Muschinsky (næstformand) Rasmus Lillesø Hansen (bestyrelsesmedlem)
Charlotte Nowack Brandt (bestyrelsesmedlem), og Andrea Christine Lampp (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: 2YGYV-H5W33-3NIA2-0S050-L10QH-LC11J



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.”

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: rasmusrune@hansen.dk

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-01-09 06:55:54 UTC

Daniel Muschinsky

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: danimuschi@gmail.com

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-01-09 07:51:28 UTC

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-01-09 08:50:26 UTC

NEM ID

Freia Cecilie Krog (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: freiaceciliekrog@yahoo.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-01-09 12:57:05 UTC

Andrea Christine Lampp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: andrea_lampp@web.de

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-01-09 15:38:04 UTC

Charlotte Nowack Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: 83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-01-11 09:09:22 UTC

Mit

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>