

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2023

Tirsdag den 24. oktober 2023 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 5 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 stemmer.

Foreningens formand Freia Cecilie Krog 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:

Efter sidste års generalforsamling, gik bestyrelsen optimistisk i gang med at planlægge fornyelse af havestykket; flere fliser og bedre fald væk fra bygningen. I januar blev vi dog overrasket af at der udover vores månedlige bidrag til gårdlauget, var trukket over 60.000 kr. til renovering af Fælleshuset; en udgift vi (eller den forrige bestyrelse) ikke havde været opmærksomme på, og som der derfor ikke var budgetteret med. Alle planer om havestykket blev derfor sat på pause for ikke at presse økonomien yderligere.

Trods ambitioner om at sende en repræsentant fra foreningen til gårdlaugets møder, er det ikke lykkedes os at deltage i løbet af året, men vi er kommet på mailisten og modtager nu referater, som løbende offentliggøres på vores app Flatcom, som er Sjeldanis nye administrationsværktøj. Alle dokumenter er ved at blive overført fra den gamle hjemmeside, så sørg for I kan logge ind, at det er de korrekte oplysninger, der ligger på jer, og download også app'en og slå notifikationer til, da vi også vil bruge den til kommunikation i fremtiden. Jeg opfordrer til at vi stiller med en kandidat til gårdlaugets bestyrelse; der er generalforsamling på mandag d. 30. oktober.

Ifb. med at vi skulle tage stilling til om vi skulle have en serviceaftale på blødtvandsanlægget, har vi nu lavet en aftale med Vesterbro VVS om at være fast tilknyttet vores ejendom. Dvs. de tager sig af alle fællesinstallationer, og hvis man vælger at bruge dem til opgaver i egen lejlighed, får man 15% rabat.

Vores samarbejde med Redmark Revision ophørte pludseligt, da de nægtede at fortsætte på baggrund af en vurdering fra valuar Lars Wiisman. Bestyrelsen er egentligt enige i at vi bør skifte valuar, men synes også at



Andelsboligforeningen Lillebohus

Redmarks udmelding var så drastisk og ubegrundet, at vi i første omgang skiftede revisor; på Sjeldanis anbefaling har vi nu Luni Revision. Og vi vil i samarbejde finde en anden valuar, og sørge for at vurdering bliver foretaget på retvisende grundlag til næste år.

Som det kom frem på sidste års generalforsamling, havde Daniel 1.tv taget erhvervslejemålet st.tv som han lejede, i brug som bolig. Bestyrelsen satte en advokat på sagen med henblik på at få lovliggjort situationen. Da Daniel ikke imødekom advokatens forespørgsler og tidsfrister, førte det til en ophævelse af erhvervslejemålet pr. 15. september. Bestyrelsen tilstræber at udleje erhvervslejemålet så snart det kan lade sig gøre. I mellemtiden afklares det hvilke erhverv der kan gives adgang, samt hvad lejen, som ikke er steget i 20 år, skal være. Hvis nogle af foreningens medlemmer ønsker at leje lokalet, eller kender nogle, som kunne være gode, potentielle lejere, bedes I rette henvendelse til bestyrelsen snarest.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 19.837 kr. efter betaling af renter på realkreditlån med 52.240 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024. Der blev afsat yderligere 20.000 kr. under vedligeholdelse til udbedring af tag.

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**.

Andelsboligforeningen Lillebohus

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var Charlotte Nowack Brandt, Andrea Christine Lampp og Rasmus Lillesø Hansen på valg, Daniel Muschinsky var ikke på valg, men udtræder af bestyrelsen da han fraflytter. Charlotte Nowack Brandt blev genvalgt for 1 år og Rasmus Lillesø Hansen og Andrea Christine Lampp blev genvalgt for 2 år.

Som suppleant blev Henrik Stub valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Freia Cecilie Krog	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Charlotte Nowack Brandt	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Andrea Christine Lampp	på valg i 2025
Suppleant	Henrik Stub	på valg i 2024

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

SJELDANI blev genvalgt som administrator. Foreningens revisor LUNI blev genvalgt

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

HUSK at møde op til arbejdsdag, bestyrelsen lover at varsle i god tid.

Taget og ventilationen skal repareres, bestyrelsen er i kontakt med håndværkere.

De kommende generalforsamlinger er:

22. oktober 2024

28. oktober 2025

27. oktober 2026

26. oktober 2027

Husk at du kan finde alle foreningens dokumenter på foreningens hjemmeside på **Flatcom.dk** eller på app'en. Har du endnu ikke downloaded eller logget ind, så kom i gang nu 😊 Hvis du har problemer med at logge ind kontakt Gitte Illum, SJELDANI.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.45

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

Andelsboligforeningen Lillebohus - Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag den 24. oktober 2023

Side 3



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 Lillebohus
A2	Adresse	Sundevedsgade 22
A3	CVR-nr.	77841113

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	24. oktober 2023
--	------------------

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.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	39.900.000 kr.	45.968 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	5.055.570 kr.	5.824 kr.
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

H1	Boligafgift	576 kr.
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.		

A

L

Andelsboligforeningen Lillebohus

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	37.777kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.103 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	41.880 kr.
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	95 %
	(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.”

Freia Cecilie Krog

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: freiaceciliekrog@yahoo.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-15 17:25:38 UTC

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: rasmusrune@hansen.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-15 19:03:43 UTC

Charlotte Nowack Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: [83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c](https://www.ietf.org/ipaddr/83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c)

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-15 20:24:29 UTC



Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: [5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5](https://www.ietf.org/ipaddr/5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5)

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-11-16 07:58:21 UTC



Andrea Christine Lampp

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: andrea_lampp@web.de

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-11-17 16:34:27 UTC

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/validator>