

## Referat fra ordinær generalforsamling den 12. november 2020

Torsdag den 12. november 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lillebohus med en dagsorden i.h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset i gården.

Tilstede var 8 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.  
§ 23, stk. altid 2/3 = 8 tilstede (altid 8 tilstede)

Foreningens formand Daniel Muschinsky bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent

---

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Gitte Illum som og referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at af de 5 forslag, som var modtaget til denne generalforsamling, ville forslag 3 og forslag 4 blive behandlet under dagsordenens pkt. 4 – Budget, da de har betydning for budgettet for 2020-2021.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning, som også havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen:

Bestyrelsesarbejdet har været hæmmet pga. Corona, men vi har arbejdet på følgende:

Der er nu endeligt taget tilbud på følgende: Renovering og maling af opgang og bagtrappe. Der sættes gang i en større gennemgang af varmekælderens. Der skal skiftes nogle pumper og andre ting i.h.h. til besøg fra HOFOR for at undgå en afgift for høj tilbageløbstemperatur på fjernvarme. I samme forbindelse skal der måske skiftes lidt andre småting og (hvis vi får lov af generalforsamlingen) installeres et blødgøringsanlæg.



# Andelsboligforeningen Lillebohus

Der er etableret fjernaflæselige varmemålere, så vi ikke behøver at få besøg for at få aflæst vores varme.

Vi har fået nyt firma til trappevask. De startede med at give belægningen på trapperne en ordentlig omgang rens og pleje.

Bestyrelsen har holdt møde med vores Valuar, som gav anledning til at give vores lån og økonomi endnu et eftersyn.

Derudover er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan og en ny energirapport.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 26.753 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 98.432 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 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 ...	31.700.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	33.333 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.170.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.333 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	524 kr. pr. m2
----	--------------------------	----------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	29.486 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.695 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	31.180 kr. pr. m2

### Vedligeholdelse

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

### Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	91 %
----	--	------



# Andelsboligforeningen Lillebohus

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.

En andelshaver oplyste, at vedkommende ved ansøgning om lån var stødt på et problem ved långiver, der i forbindelse med andelshavers låneansøgning, havde vurderet ejendommen til 21 mio. Foreningens anvendte valuar har vurderet ejendommen til 31.7 mio. Bestyrelsen vil overveje at bede en anden valuar om en "kontrol"-rapport i forbindelse med afholdelse af næste års generalforsamling.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **1.064,07 kr.** (sidste år: 1.043,91 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021.

Forslag 3 og 4 blev behandlet under budgettet

Forslag 3 - etablering af blødgøringsanlæg

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – maling af opgange

Bestyrelsen oplyste at andelshaverne vil blive inddraget i valget af farve på opgangene

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

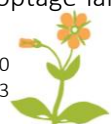
## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 –tilbagekøb af tørreloftet, 5.th.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at tilbagekøbe tørreloftet, 5.th. til en købesum på max. 1.100.000 kr. med henblik på etablering af bolig. I den forbindelse ønsker bestyrelsen desuden bemyndigelse til at optage lån



# Andelsboligforeningen Lillebohus

(eventuelt tillægsbelåning) til finansiering af købet og istandsættelse af tørreloftet på samlet max. 2.450.000 kr.

Der fremkom ønsker om finansiering af tilbagekøbet af tørreloftet skulle besluttes på en kommende ekstraordinær generalforsamling. I den forbindelse blev der stillet følgende ændringsforslag til det oprindelige forslag:

## Ændringsforslag:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at tilbagekøbe tørreloftet, 5.th. til en købesum på max. 1.100.000 kr. med henblik på etablering af bolig.

Ændringsforslaget blev med kvalificeret flertal **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge/forhøje foreningens realkreditlån, jf. forslag 1 (herunder foreningens støttede lån), såfremt det er til fordel for foreningen og under forudsætning af at boligafgiften ikke stiger. 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 3 - etablering af blødgøringsanlæg

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte etablering af blødgøringsanlæg samt indgåelse af serviceaftale i fjernvarmecentralen indenfor en beløbsramme max. 90.000 kr. (se tilbud fra Dehlsen & Sønner VVS på hjemmesiden).

Projektet finansieres af foreningens likvide midler.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 – Budget og blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 4 – maling af opgange

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte maling af opgangene på bag- og fortrappe indenfor en beløbsramme max. 150.000 kr. (se tilbud fra Maler Karin på hjemmesiden).

Projektet finansieres af foreningens likvide midler.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 – Budget og blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 5 – fast dato for generalforsamling

Freja Cecilie Krog stiller forslag om at foreningen holder GF [kl. 17:30](#) den 4. tirsdag i oktober hvert år.

Datoerne for de kommende 5 år således:

[26. oktober 2021](#) - [25. oktober 2022](#) - [24. oktober 2023](#) - [22. oktober 2024](#) - 28. oktober 2025

Motivation: Dette for at sikre størst mulig mødedeltagelse, da man således kender datoen langt ud i fremtiden og kan planlægge herefter. Jeg arbejder fx. om aftenen, og kan ikke få fri med kun 14 dages varsel.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Lillebohus

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Rasmus Lillesø Hansen og Daniel Muschinsky på valg og begge modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Mathias Kortegaard er fraflyttet og der blev ikke valgt nyt bestyrelsesmedlem til denne bestyrelsespost.

Der blev ikke valgt suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Daniel Muschinsky	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Helle Christiansen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Elmquist Casper	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	på valg i 2022
Suppleant		

Der var ikke stillet forslag om nyvalg af administrator.

Foreningens nye revisor Redmark blev **genvalgt**.

## Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste:

- I varmekælderens ligger der batterier til brandalarmer og pærer til lamper
- Dørtelefonlægget har en kode, så man ikke behøver nøgler. Der vil blive lagt en manual til dørtelefonlægget på hjemmesiden.

En andelshaver spurgte til om der var noget i forbindelse med arbejdsdagen man kunne hjælpe med. Det blev oplyst at der mangler at blive indkøbt 2 brandalarmer.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.20.

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

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

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---  
Lene Hansen (dirigent), Daniel Muschinsky (formand), Rasmus Lillesø Hansen (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.”

## Rasmus Rune Lillesø Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-11-16 10:14:26Z

NEM ID 

## Rasmus Elmquist Casper

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-020762234092

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-16 10:46:58Z

NEM ID 

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-11-16 10:58:51Z

NEM ID 

## Helle Hügum Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-300566921897

IP: 2.130.xxx.xxx

2020-11-16 14:14:53Z

NEM ID 

## Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-450627021125

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-11-17 09:10:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6TTZV-EVYWW-DJ8CO-JSAV-KKCA6-WIJA

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](mailto: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>