

## Referat fra ordinær generalforsamling den 22. oktober 2024

Tirsdag den 22. oktober 2024 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lillebohus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt Le Week-End, Enghavevej 20, 1674 Kbh.V

Tilstede var 6 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 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:

Vi fik ny erhvervslejer fra årsskiftet, og han er super glad for at være her. Vi fik gennemgået og lovliggjort el. Husleje vil nu stige hvert år og følge alm. prisindex. Der er opsat manglende isolering fra kælder til butik. Ventilationshætter på taget er blevet tætnet og taget har det i øvrigt fint. Udsugning serviceret og efterses årligt. Vi har afholdt 2 arbejdsdage med god tilslutning.

ABF anbefaler vedtægtsændringer, for at præcisere hvem der har ansvar for udført arbejde, når en lejlighed overdrages til en ny andelshaver. Bestyrelsen ønsker at benytte lejligheden til at få skrevet en ændring, som ikke bare præciserer ansvaret, men som også giver mening og vil blive gennemført i praksis i vores forening. Dette skal vi arbejde videre med.

Da vi pga. mistillid til Wismann ikke ønsker at fortsætte med ham som vurderingsmand, fik vi lavet vurdering af Scheel på anbefaling fra SJELDANI, som annonceret på sidste års GF.

Første udkast til vurdering vi modtog fra dem, viste sig slet ikke at gælde vores ejendom - i hvert fald var store passager copy paste fra en anden forening... Andet udkast, som vedrørte vores ejendom, landede på 25,4 mio.

Research viste at mange valuarer tilbyder et gratis estimat før vurdering, og vi fik lavet 2 af disse, som siger 26-28 mio. kr. Der er langt til Wismanns vurdering som er steget eksplosivt siden 2016.



# Andelsboligforeningen Lillebohus

For ikke at kaste nogle ud i eventuel akut økonomisk krise valgte vi at få lavet vurdering fra Wismann igen i år, og denne kan holde 3 år.

I den periode vil vi arbejde mod en overgang til en mere realistisk vurdering

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 133.257 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.).

Generalforsamlingen stillede spørgsmål til hvorfor Scheels og Co.s vurdering fremgår af regnskabet, når Wismanns er lavet efterfølgende, og derfor burde være den gældende.

Karsten fra Luni svarer: "Revisor må ikke stole blindt på valuaren. Det er Årsregnskabsloven, der skal følges ift. udarbejdelse af regnskabet og Andelsboligloven, der skal følges ved beregning af andelskronen.

Var der ikke også blevet lavet vurdering hos Scheel og Co. i år, ville revisor have taget forbehold for Wismanns vurdering, ligesom sidste år (se Årsrapport s. 3; Fremhævelse af forhold i årsregnskabet)."

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024-2025.

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.



# Andelsboligforeningen Lillebohus

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-8 - Valg

---

På denne generalforsamling var formand Freia Cecilie Krog og bestyrelsesmedlem Charlotte Nowack Brandt på valg, begge blev genvalgt

Som suppleant blev Henrik Stub valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Freia Cecilie Krog</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Charlotte Nowack Brandt</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Rasmus Lillesø Hansen</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Andrea Christine Lampp</b>	på valg i 2025
Suppleant	<b>Henrik Stub</b>	på valg i 2025

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:

Bestyrelsen vil undersøge om der kan opsættes solceller på taget,

Hoveddøren samt dørpumpen vil blive repareret.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18.35

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

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



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.	22. oktober 2024
--	------------------

### 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"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	43.200.000 kr.	49.770 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	8.138.402 kr.	9.376 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver 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-m<sup>2</sup> år

H1	Boligafgift	581 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 ndelsboligforeningen L illebohus

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	39.777kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	2.364 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	42.141 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	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91 %
	(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.”

## Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-01-09 06:59:09 UTC



## Rasmus Rune Lillesø Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: rasmusrune@hansen.dk

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-01-09 07:55:45 UTC

## Freia Cecilie Krog

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: freiaceciliekrog@yahoo.dk

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-01-10 11:03:18 UTC

## Andrea Christine Lampp

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

Serienummer: andrea\_lampp@web.de

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-01-10 18:49:02 UTC

## Charlotte Nowack Brandt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lillebohus

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-01-14 07:43:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter