AB Lillebohus

Referat fra ordinær generalforsamling den 27. oktober 2026

Tirsdag den 27. oktober 2026 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lillebohus med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i fælleshuset i gården

Tilstede var 5 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens administrator Gitte Illum bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Gitte Illum fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vores fokus i år har været vedligeholdelse, og det helt store projekt har været vinduesrenovering.
Vi har fået udskiftet lister og malet vinduer og porte, og de skulle nu gerne kunne holde mindst 10 år endnu.
Projektet gik desværre ikke helt som ønsket, og der mangler stadig udskiftning af nogle lister.
Kommunikationen med entreprenøren har været svær siden arbejdet gik i gang, selvom det var rigtig fint op til.
Pt. mangler vi at høre fra tømrer, som skal færdiggøre udskiftning af lister. Vi har ikke betalt sidste regning, og gør det ikke, før projektet er afsluttet.

Det bliver tydeligt, at vi har brug for en bedre måde at fordele opgaverne i blandt os i bestyrelsen, så man aldrig er alene om en opgave, og risikerer at drukne, når det trækker ud eller griber om sig. Det er noget, vi vil arbejde med i det kommende år.

Derudover har vi fået ny vandmåler, ny trykforøger og vi har fået justeret dørene, så alle forhåbentlig kan åbne deres døre til hoved- og bagtrappe uden problemer. Er de stadig ok?

Vi vil fortsætte med at vedligeholde ejendommen jvf. vedligeholdelsesplanen, og forhåbentlig bliver det ikke nødvendigt med stillads i rigtig, rigtig lang tid!

Penneo dokumentnøgle: 1VUUA-KEZEK-8P0MV-STDDJ-KGE7L-HO7JF

Vi har opsagt vores rengøringsaftale med Racoon, som i lang tid havde sløset med opgaven, og siden august har det været Rasmus' søn, Sixtus, som har stået for trappevasken. Vi sparer både penge, og det letter kommunikationen; kontakt Rasmus med eventuelle kommentarer.

Vi har også (igen) fået en ny revisor, som i hvert fald for nu er ok med, at vi bruger Wismann som valuar.
Til næste år skal vi have lavet en ny vurdering af ejendommen, og for at undgå et drastisk fald, er vi nok nødt til at bruge ham igen, men holde værdiansættelsen omkring nuværende niveau.
Vi vil indhente estimater fra andre valuarer for at se udviklingen i deres estimat siden sidst, og håber de snart vil møde os.

Vores skønne erhvervslejer, Henrik med Edison & Co, meldte tidligere på året, at han ikke kan fortsætte, og derfor er på udkig efter én eller flere til at overtage sit brand, og ville høre om lejemålet kunne følge med, hvis og når det skete. Vi har tidligere bedt andelshavere, der måtte have interesse i at overtage lejemålet, om at henvende sig senest på denne generalforsamling, hvilket ingen har gjort.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 174.707 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 52.240 kr.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Det blev vedtaget at forhøje boligafgiften med 50 kr.pr. måned, med virkning fra den 1. januar 2027

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

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**.

Penneo dokumentnøgle: 1VUUA-KEZEK-8P0MV-STDDJ-KGE7L-HO7JF

AB Lillebohus

Ad 6-8 - Valg

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

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Henrik Stub valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	**Freia Cecilie Krog**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Charlotte Nowack Brandt**	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	**Rasmus Lillesø Hansen**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Astrid Langvad Gregersen**	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	**Henrik Stub**	på valg i 2028

Bestyrelsen har konstitueret sig selv.

By&Bolig blev genvalgt som administrator. Foreningens revisor Advisor-Revision blev genvalgt

Ad 9 - Eventuelt

Der var ingen punkter under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:25

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/lillebohus

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---
Gitte Illum (dirigent), Freia Cecilie Krog (formand), Rasmus Lillesø Hansen (bestyrelsesmedlem)
Charlotte Nowack Brandt (bestyrelsesmedlem)Astrid Langvad Gregersen (bestyrelsesmedlem) Henrik Stub (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: 1VUUA-KEZEK-8P0MV-STDDJ-KGE7L-HO7JF

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
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: By&Bolig
Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-03 09:02:27 UTC

Mit ID

Freia Cecilie Krog
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 74800978-dcc1-411c-945b-9f9fbfba09af
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-03 12:47:07 UTC

Mit ID

Rasmus Rune Lillesø Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: rasmusrune@hansen.dk
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-03 18:42:59 UTC



Henrik Stub
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: c8f76167-3dca-4408-9943-1628cdcc76db
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-04 06:12:09 UTC

Mit ID

Astrid Langvad Gregersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 49364164-3786-41d3-a210-830f827b245e
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-11-07 12:44:47 UTC

Mit ID

Charlotte Nowack Brandt
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Lillebohus
Serienummer: 83468896-b7bc-46c1-8ff7-186600b7624c
IP: 62.198.xxx.xxx
2026-11-11 16:18:51 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 1VUUA-KEZEK-8P0MV-STDDJ-KGE7L-HO7JF

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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