

A/B Lillebohus**GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Dato	Mandag den 5. november 2018 , kl. 19.00
Sted/Adresse	Fælleshus i gården
Tilstede	9 Andelshavere, heraf 0 med fuldmagt
Endvidere deltog	Sarah Mathiassen ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S, Emilie Løfsted Christensen ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S

Dagsorden:

1		Valg af dirigent og referent
2		Aflæggelse af bestyrelsens beretning
3		Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
4		Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder uændret boligafgift.
5		Indkomne forslag
	5.1	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån
	5.2	Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioritering/konvertering af forenings realkreditlån med støtte, såfremt der kan opnås en ydelse- og/eller rentebesparelse, uagtet at tilknyttede støtte bortfalder ved en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen omfatter ydermere afdragsfrihed på op til max. 10 år. Omlægningen må ikke fremvise overskud i form af kontant provenu.
	5.3	Tilføjelse til vedtægternes § 22: Stk. 1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling. Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Foreningen kan ikke pålægges ansvar for andelshavers forkert afgivne oplysninger. Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til

		<p>andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.</p> <p>Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at kommunikere med almindelig post.</p>									
	5.4	<p>I forlængelse af behandlet forslag om frasalg af tørreloft på ordinær generalforsamling af den 8. november 2016, har bestyrelsen nu modtaget tilbud på tørreloftet.</p> <p>Bestyrelsen har modtaget et tilkendegivet tilbud på kr. 1.1 mio. for tørreloftet, og bestyrelsen stiller derfor forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage frasalg samt foretage de i den forbindelse fornødne dispositioner.</p> <p>På forespørgsel, har foreningens valuar vurderet, ved et salg på 1.1 mio., at frasalget af tørreloftet vil medføre en stigning i andelskronen ved udvikling af 83,2 m² tagetage til bolig samt ved udvidelse af foreningen til 11 andelshavere.</p> <p>Forslaget vedtages med kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 23, stk. 1</p>									
	5.5	Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til skifte af bank									
	5.6	Bestyrelsen stiller forslag om maling af fortrappe. Se vedlagte tilbud									
	5.7	Bestyrelsen stiller forslag om maling af bagtrappe. Se vedlagte tilbud									
6		Valg af medlemmer til bestyrelsen									
	6.1	<p>På valg er:</p> <table border="1"> <tr> <td>Bestyrelsesformand</td> <td>Kenneth Villadsen</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> <tr> <td>Bestyrelsesmedlem</td> <td>Daniel Muschinsky</td> <td>Genopstiller ikke</td> </tr> <tr> <td>Suppleant</td> <td>Paul Duizer</td> <td>Genopstiller</td> </tr> </table>	Bestyrelsesformand	Kenneth Villadsen	Genopstiller ikke	Bestyrelsesmedlem	Daniel Muschinsky	Genopstiller ikke	Suppleant	Paul Duizer	Genopstiller
Bestyrelsesformand	Kenneth Villadsen	Genopstiller ikke									
Bestyrelsesmedlem	Daniel Muschinsky	Genopstiller ikke									
Suppleant	Paul Duizer	Genopstiller									
7		Valg af administrator									
8		Valg af revisor									
	8.1	Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til skifte af revisor.									
9		Eventuelt									

1	Valg af dirigent og referent	
Dirigent	Formand Kenneth Villadsen (herefter KV) foreslog på bestyrelsens vegne administrator Sarah Mathiassen(herefter SMA) fra ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S som dirigent. SMA blev valgt som dirigent uden modkandidat.	SMA valgtes som dirigent.
Lovligt indvarslet	Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter. Ingen fra generalforsamlingen havde på opfordring	

	indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.	
Beslutningsdygtig	Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 10 andelshavere var 8 repræsenterede, heraf 0 ved fuldmagt. Ved forslaget 5.4 mødte endnu en andelshaver, hvilket betyder at der var 9 fremmødte fra forslag 5.4. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig til behandling af alle dagsordenens punkter.	
Referent	SMA blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet ville blive udarbejdet som et beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger, og således at referatet ikke vil indeholde udførligt referat af aftenens diskussioner.	SMA valgtes som referent.

2	Aflæggelse af bestyrelsens beretning KV gennemgik bestyrelsens beretning.	Beretningen blev taget til efterretning.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Bestyrelsen har brugt en del tid på møder i forbindelse med frasalg af loftsarealet. Herunder har de undersøgt hvad der skal til for at loftet kan blive beboeligt.	

3	Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet	Regnskabet blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for.
Regnskab	SMA gennemgik hovedposterne i årsregnskabet.	
Indtægter	De samlede indtægter udgjorde kr. 503.013. Heraf kr. 425.883 i boligafgift og kr. 77.130 i bidrag til altanlån.	
Omkostninger	Der var afholdt driftsomkostninger på kr. 286.507 og finansielle omkostninger på 148.557.	
Årest resultat	Efter afskrivninger og finansielle omkostninger/renter blev årets resultat et overskud på kr. 69.188.	
Andelsværdi	Andelsværdien blev enstemmigt vedtaget til	Kr. 1.058,94
	Spørgsmål og kommentarer	
	En andelshaver spurgte ind til reservefonden. Efter en snak med revisor oplyste han, at reservefonden er foreningens overskud/underskud siden foreningens start. Da reservefonden udgør næsten hele egenkapitalen, er det ikke penge man kan bruge, uden at skulle optage et lån.	

	Opskrivningen på kr. 10.414.884 udgør ejendommens stigning i værdi i forhold til den offentlige vurdering + forbedringer, da foreningen i årsrapporten 2015/16 gik fra offentlig vurdering til valuarvurdering.	
--	---	--

4	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgettet indeholder uændret boligafgift.	Budgettet blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for.
Budget	SMA forelagde drifts – og likviditetsbudgettet.	
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	

5.1	Forslag	
	Indtil næste ordinære generalforsamling bemyndiges bestyrelsen til at foretage omprioritering af foreningens realkreditlån samt omlægning af eventuel kassekredit/banklån til lavere forrentet realkreditlån	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 1.	

5.2	Forslag	
	Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omprioritering/konvertering af forenings realkreditlån med støtte, såfremt der kan opnås en ydelse- og/eller rentebesparelse, uagtet at tilknyttede støtte bortfalder ved en løbetidsforlængelse. Bemyndigelsen omfatter ydermere afdragsfrihed på op til max. 10 år. Omlægningen må ikke fremvise overskud i form af kontant provenu.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 1.	

5.3	Forslag	
	<p>Tilføjelse til vedtægternes § 22:</p> <p>Stk. 1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Foreningen kan ikke pålægges ansvar for andelshavers forkert afgivne oplysninger.</p> <p>Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.</p> <p>Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.</p> <p>Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at kommunikere med almindelig post.</p>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	En andelshaver ønsker fortsat at modtage indkaldelse, referat mm. pr. post.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 2.	

5.4	Forslag	
	<p>I forlængelse af behandlet forslag om frasalg af tørreloft på ordinær generalforsamling af den 8. november 2016, har bestyrelsen nu modtaget tilbud på tørreloftet.</p> <p>Bestyrelsen har modtaget et tilkendegivet tilbud på kr.</p>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 7 stemmer for,

	<p>1.1 mio. for tørreloftet, og bestyrelsen stiller derfor forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at foretage frasalg samt foretage de i den forbindelse fornødne dispositioner.</p> <p>På forespørgsel, har foreningens valuar vurderet, ved et salg på 1.1 mio., at frasalget af tørreloftet vil medføre en stigning i andelskronen ved udvikling af 83,2 m² tagetage til bolig samt ved udvidelse af foreningen til 11 andelshavere.</p>	<p>1 stemme imod og 1 stemme hverken for eller imod.</p>
	Spørgsmål og kommentarer	
	Bestyrelsen forklarede at der havde været et bud på loftet på 1.2 mio, og ikke de 1.1 der står i forslaget.	
	Bestyrelsen forklarede at de havde undersøgt mulighederne for at lave burer i kælderen, så alle får et kælderrum.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages med kvalificeret flertal (3/4) jf, vedtægternes §23 stk 3.	

5.5	Forslag	
	Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til skifte af bank	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 9 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 1.	

5.6	Forslag	
	<p>Bestyrelsen stiller forslag om maling af fortrappe. Se vedlagte tilbud</p> <p>Generalforsamlingen aftalte en max pris på kr. 175.000 for maling af både for- og bagtrappe.</p>	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 9 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	<p>En andelshaver spurgte til hvilken farve der skulle males med.</p> <p>Dette tages op til et beboermøde, når arbejderne igangsættes.</p>	
	Vedtagelse	

	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 1.	
--	--	--

5.7	Forslag	
	Bestyrelsen stiller forslag om maling af bagtrappe. Se vedlagte tilbud Generalforsamlingen aftalte en max pris på kr. 175.000 for maling af både for- og bagtrappe	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 8 stemmer for, og 1 stemme imod
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	
	Vedtagelse	
	Forslaget vedtages ved simpelt flertal jf. vedtægternes § 23 stk. 1.	

6	Valg af bestyrelse	
----------	---------------------------	--

Til bestyrelsen valgtes:

Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen
Bestyrelsesmedlem	Daniel Muscinsky
Suppleant	Paul Toft Duizer

Bestyrelsen består herefter af:

Bestyrelsesmedlem	Rasmus Lillesø Hansen	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Daniel Muschinsky	På valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Mathias Kortegaard	På valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Maj-Britt Madsen	På valg i 2019
Suppleant	Paul Toft Duizer	På valg i 2019

7	Valg af administrator	
	Administrator genindstilles til valg	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med

		9 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	En andelshaver spurgte til diverse gebyrer f.eks. i forbindelse med salg. ADLEX-MÜRSCH tillægsydelse er vedlagt referatet.	

8	Valg af revisor	
8.1	Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til skifte af revisor.	Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 9 stemmer for.
	Spørgsmål og kommentarer	
	Ingen spørgsmål og kommentarer.	

9	Eventuelt	
	En andelshaver spurgte til administrators kontaktinformationer. Administrator Sarah Mathiassen kan kontaktes på sma@adlex-mursch.dk Tlf. 33 30 70 55	
	Bestyrelsen konstituerer sig ved først kommende møde, og fremsender herefter referat af mødet til administrator, samt informerer andelshaverne.	
	En andelshaver foreslog at der blev aftalt en bestemt dag til afholdelse af generalforsamling. Der var opbakning om dette, og andelshaverne finder ud af dette internt.	
	En andelshaver spurgte til 1. års gennemgang af altanerne. Bestyrelsen forklarede at fristen var overskrevet, og de ville undersøge hvad der skulle ske.	
	En andelshaver spurgte til opsætning af individuelle varmvandsmålere, og hvornår dette ville blive igangsat. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at sende billede af deres målere, så varmeselskabet kan få et overblik over, hvor målerne skal opsættes.	

Herefter takkede SMA for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:15

I henhold til vedtægternes § 24 stk. 2 skal dette referat underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Maj-Britt Madsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-395619964515

IP: 2.104.xxx.xxx

2018-11-18 08:25:15Z

NEM ID 

Sarah Mathiasen

Dirigent

Serienummer: CVR:31332036-RID:83016329

IP: 178.209.xxx.xxx

2018-11-19 07:29:56Z

NEM ID 

Sarah Mathiasen

Referent

Serienummer: CVR:31332036-RID:83016329

IP: 178.209.xxx.xxx

2018-11-19 07:29:56Z

NEM ID 

Daniel Alexander Fredtoft Muschinsky

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-450627021125

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-11-19 08:43:26Z

NEM ID 

Rasmus Rune Lillesø Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 2026: A/B Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-418510699874

IP: 31.3.xxx.xxx

2018-11-19 11:02:21Z

NEM ID 

Mathias Bæk Kortegaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 2026: A/B Lillebohus

Serienummer: PID:9208-2002-2-641370713023

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-11-19 15:45:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QM2LG-61XB5-70PC1-U6CHU-BJPY0-0JNHI

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>